



Hochschule für öffentliche  
Verwaltung und Finanzen  
Ludwigsburg  
University of Applied Sciences

HOCHSCHULE FÜR ÖFFENTLICHE  
VERWALTUNG UND FINANZEN LUDWIGSBURG

**Baurechtliche Problematik einer als Fremdwerbung  
dienenden baulichen Anlage**

**Bachelorarbeit**

Zur Erlangung des Grades eines Bachelor of Arts (B.A.) im Studiengang  
gehobener Verwaltungsdienst – Public Management

vorgelegt von:

Tobias Seifried

Studienjahr: 2014 / 2015

Erstgutachter: Herr Prof. Dr. Ulrich von Pollern

Zweitgutachter: Herr Norbert Langner

## **Vorwort**

Die vorliegende Bachelorarbeit wurde im Rahmen des Studiengangs „Gehobener Verwaltungsdienst – Public Management“ an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg verfasst.

Sie beschäftigt sich mit der baurechtlichen Problematik von Werbeanlagen der Fremdwerbung, die in den vergangenen Jahren – insbesondere in ländlich geprägten Gegenden – immer häufiger aufgetreten ist und viele Kommunen und Genehmigungsbehörden bewegt. In diesem Zusammenhang werden die gesetzliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen, die dabei auftretenden baurechtlichen Probleme sowie die Rolle der Kommunen erläutert.

Herzlich bedanken möchte ich mich an dieser Stelle bei Herrn Prof. Dr. Ingo von Pollern und Herrn Norbert Langner für die hervorragende und unkomplizierte Betreuung der Bachelorarbeit. Auch gilt ein ganz besonderer Dank dem Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht für die Unterstützung während der Praxisphase und der Bereitstellung zahlreicher Literaturquellen.

Emerkingen, im September 2014

Tobias Seifried

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort.....</b>	<b>II</b>
<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>III</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>V</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>VII</b>
<b>Anlagenverzeichnis.....</b>	<b>VIII</b>
<b>1 Einführung.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Begriffsbestimmung.....</b>	<b>3</b>
2.1 Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht – Baunebenrecht.....	4
2.2 Bauliche Anlage.....	6
2.2.1 im Bauordnungsrecht.....	6
2.2.2 im Bauplanungsrecht.....	7
2.3 Werbeanlage.....	8
2.3.1 Merkmale.....	9
2.3.2 genehmigungsfreie Werbeanlagen.....	11
2.3.3 keine Werbeanlagen.....	12
<b>3 Werbeanlage an der Stätte der Leistung ↔ Fremdwerbeanlage..</b>	<b>12</b>
3.1 Definitionen.....	13
3.1.1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung.....	13
3.1.2 Fremdwerbeanlage.....	14
3.2 Beispiele.....	16
<b>4 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen.....</b>	<b>19</b>
4.1 Zulässigkeit im beplanten Innenbereich.....	19
4.1.1 Kleinsiedlungsgebiete, § 2 BauNVO.....	21
4.1.2 reine Wohngebiete, § 3 BauNVO.....	22
4.1.3 allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO.....	22
4.1.4 besondere Wohngebiete, § 4a BauNVO.....	23
4.1.5 Dorfgebiete, § 5 BauNVO.....	23

4.1.6	Mischgebiete, § 6 BauNVO.....	24
4.1.7	Kerngebiete, § 7 BauNVO.....	24
4.1.8	Gewerbegebiete, § 8 BauNVO.....	25
4.1.9	Industriegebiete, § 9 BauNVO.....	25
4.1.10	Sondergebiete, § 10 BauNVO.....	26
4.1.11	Zulässigkeit durch Ausnahme und Befreiung.....	29
4.2	Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich.....	30
4.3	Zulässigkeit im Außenbereich.....	32
4.4	Rücksichtnahmegebot.....	33
<b>5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Problematik.....</b>	<b>34</b>
5.1	Verunstaltungsverbot.....	35
5.2	Häufungsverbot.....	37
5.3	Abstandsflächen.....	38
<b>6</b>	<b>Baunebenrechtliche Problematik.....</b>	<b>39</b>
6.1	Verkehrssicherheit.....	40
6.2	straßenrechtliche Vorschriften.....	41
6.3	umweltrechtliche Vorschriften.....	42
<b>7</b>	<b>Die Rolle der Kommune.....</b>	<b>43</b>
7.1	Das Einvernehmen und ihre Problematik.....	44
7.2	Steuerungsmöglichkeiten.....	47
<b>8</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>48</b>
 <b>Literaturverzeichnis.....</b>		<b>50</b>
<b>Ehrenwörtliche Versicherung des Verfassers.....</b>		<b>53</b>



## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d.h.	das heißt
Dr.	Doktor
evtl.	eventuell
f.	folgende
ff.	die folgenden
FStrG	Fernstraßengesetz
FwG	Feuerwehrgesetz
GG	Grundgesetz
ggfs.	gegebenenfalls
HessVGH	Hessischer Verwaltungsgerichtshof
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NatSchG	Naturschutzgesetz
Nr.	Nummer
OVG	Oberverwaltungsgericht
PlanZV	Planzeichenverordnung
Prof.	Professor

Rn.	Randnummer
S.	Seite
sog.	sogenannte
StrG	Straßengesetz
StVO	Straßenverkehrsordnung
u.	und
u.a.	und andere
vgl.	vergleiche
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
WertV	Wertermittlungsverordnung

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	Unterscheidung zwischen Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht – Baunebenrecht.....	4
<b>Abbildung 2:</b>	Werbeanlage an der Stätte der Leistung.....	16
<b>Abbildung 3:</b>	Fremdwerbeanlage in der Innenstadt.....	17
<b>Abbildung 4:</b>	Fremdwerbeanlage an einer Hauswand.....	18
<b>Abbildung 5:</b>	Überblick über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen in den Baugebieten der BauNVO.....	27

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Henry Ford
- Anlage 2:** Henry Ford - Zitate
- Anlage 3:** Henry Ford - Biografie
- Anlage 4:** Nettowerbeeinnahmen verschiedener Werbeträger
- Anlage 5:** Zeitungsartikel Hersfelder Zeitung
- Anlage 6:** Zeitungsartikel Südwestpresse Ulm / Neu-Ulm
- Anlage 7:** Zeitungsartikel Südkurier
- Anlage 8:** Öffentliches Baurecht
- Anlage 9:** Gemeindliches Einvernehmen
- Anlage 10:** Werbeanlagensatzung Stadt Heidelberg
- Anlage 11:** Begriffsbestimmung Werbeanlage
- Anlage 12:** Städtebauliche Relevanz einer Werbeanlage

# 1 Einführung

*„Wer nicht wirbt, der stirbt.“<sup>1</sup>*

(Henry Ford, 1863-1947)

*„Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen.“<sup>2</sup>*

(Henry Ford, 1863-1947)

Mit diesen bekannten Zitaten hat Henry Ford, der berühmte Unternehmer, Manager und Gründer des Automobilherstellers Ford Motor Company, das Thema Werbung kurz und knapp zusammengefasst.<sup>3</sup> Es verdeutlicht die Wichtigkeit des Werbens, die bereits vor Jahrzehnten erkannt wurde und bis in unsere heutige Zeit Bestand hat.

Dabei verfolgt Werbung seit jeher das Ziel, möglichst viele Kunden zum Erwerb des beworbenen Produkts zu führen. Dies erfolgt durch eine gewisse Auffälligkeit und Außergewöhnlichkeit der Werbung. Neben dem Inhalt der Werbung spielt dabei insbesondere auch der Werbeträger, durch den die Werbebotschaft vermittelt wird, eine immer wichtiger werdende Rolle.

In diesem Zusammenhang können sich Unternehmen einer großen Vielzahl an Werbeträgern bedienen, zu denen exemplarisch die Onlinewerbung oder die Fernsehwerbung zu zählen ist. Doch trotz dieser Quantität - insbesondere an neuartigen - Werbeträger greifen viele Unternehmen immer noch stark auf die klassischen Werbeformen wie Printwerbung oder Medien der Außenwerbung zurück. Dies zeigt nicht

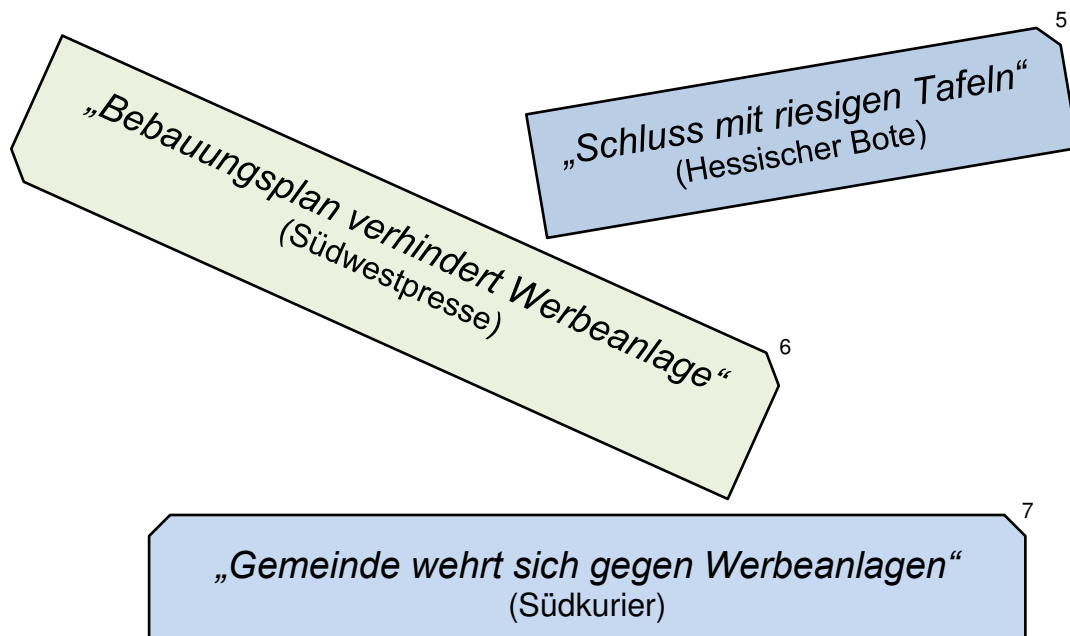
<sup>1</sup> Vgl. Anlage 1: Henry Ford, <http://www.henry-ford.net/> (Stand: 01.07.2014)

<sup>2</sup> Vgl. Anlage 2: Henry Ford - Zitate, <http://zitate.net/henry%20ford.html> (Stand: 10.08.2014)

<sup>3</sup> Vgl. Anlage 3: Henry Ford - Biografie, <http://www.henry-ford.net/> (Stand: 01.07.2014)

zuletzt eine Statistik des Zentralverbandes der deutschen Werbewirtschaft, wonach seit 2010 die Außenwerbung nach der innovativen Onlinewerbung und der Fernsehwerbung die größte Entwicklung in Bezug auf die Nettowerbeeinnahmen genommen hat.<sup>4</sup>

Die vorliegende Bachelorarbeit beschäftigt sich daher mit einem der Werbeträger der Medien der Außenwerbung – den Werbeanlagen für Fremdwerbung. Diese und weiterer Medien der Außenwerbung wurden in letzter Zeit aufgrund der medialen Präsenz zu einem kommunalpolitischen Thema. So sind nicht nur in den lokalen Zeitungen immer häufiger folgende Schlagzeilen zu lesen:



<sup>4</sup> Vgl. Anlage 4: Nettowerbeeinnahmen verschiedener Werbeträger, <http://www.zaw.de/index.php?menuid=33> (Stand: 03.07.2014);

<sup>5</sup> Vgl. Anlage 5: Zeitungsartikel Hersfelder Zeitung, <http://www.hersfelder-zeitung.de/nachrichten/lokales/hauneck/schluss-riesigen-tafeln-3770162.html> (Stand: 21.08.2014)

<sup>6</sup> Vgl. Anlage 6: Zeitungsartikel Südwestpresse Ulm / Neu-Ulm, [http://www.swp.de/ulm/lokales/alb\\_donau/Bebauungsplan-verhindert-Werbeanlagen;art4299,2303316](http://www.swp.de/ulm/lokales/alb_donau/Bebauungsplan-verhindert-Werbeanlagen;art4299,2303316) (Stand: 14.08.2014)

<sup>7</sup> Vgl. Anlage 7: Zeitungsartikel Südkurier, <http://www.suedkurier.de/region/bodenseekreis-oberschwaben/oberteuringen/Gemeinde-wehrt-sich-gegen-Werbeanlagen;art372488,5879258> (Stand: 21.08.2014)

Aufgrund dieser medialen Präsenz von Werbeanlagen und der grundsätzlich negative Einstellung vieler Bürger und Kommunen gegenüber Werbeanlagen stellte sich nicht nur mir, sondern auch zahlreichen Kommunen die Frage, wie die gesetzlichen Voraussetzungen für Werbeanlagen sind? Dürfen diese überall und in beliebigem Ausmaß errichtet werden? Können Kommunen die Errichtung verhindern? Dürfen Kommunen die Errichtung steuern? Wenn ja, ist dies zulässig?

In der nachfolgenden Bachelorthesis werden diese Fragen in Bezug auf die baurechtliche Problematik von **Fremdwerbeanlagen** geklärt und detailliert auf die bauplanungs-, bauordnungs- und baunebenrechtliche Zulässigkeit eingegangen. Ebenso wird in diesem Zusammenhang der Unterschied zwischen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Fremdwerbeanlagen herausgearbeitet und die Rolle der Kommune sowie eventuellen Steuerungsmöglichkeiten erläutert.

Ziel dieser Bachelorarbeit ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen herauszuarbeiten und auf Gefahren und Schwierigkeiten hinzuweisen. Es soll allen Beteiligten am Verfahren – sowohl Kommunen als auch Genehmigungsbehörden - einen Überblick über die zu beachtenden “Schritte“ während des Genehmigungsprozesses geben und die dabei ggfs. auftretende Problematik aufzeigen.

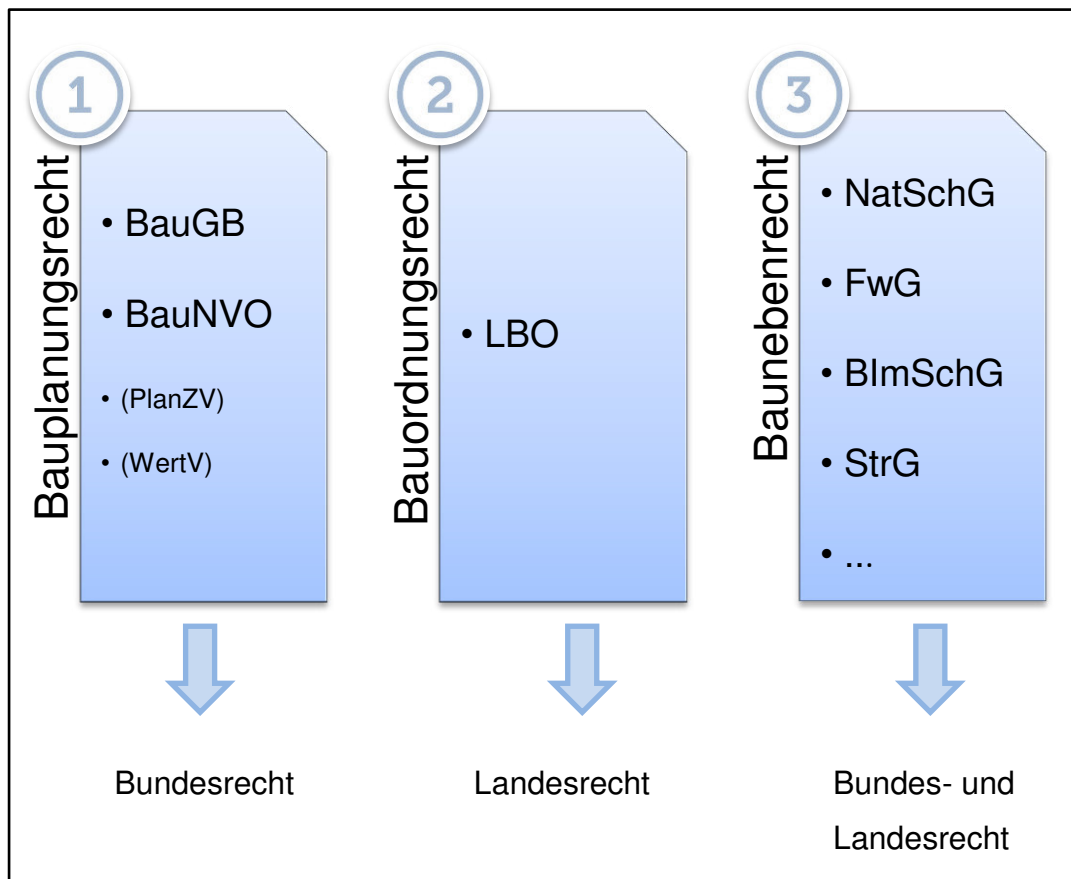
## 2 Begriffsbestimmung

Bevor allerdings eine nähere Auseinandersetzung mit der beschriebenen Thematik erfolgen kann, sind die Begrifflichkeiten des Titels und weitere vorab relevante Fachwörter detailliert zu erläutern. Diesbezüglich werden die Begriffe “Werbeanlage“ und “bauliche Anlage“ definiert. Ebenso wird kurz auf die drei Materien des öffentlichen Baurechts und deren Unterscheidung eingegangen.

## 2.1 Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht – Baunebenrecht

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwischen dem Bauplanungsrecht, dem Bauordnungsrecht und dem Baunebenrecht.<sup>8</sup> Eine klare und strukturierte Trennung dieser “Säulen” des Baurechts ist elementar und daher unumgänglich. Häufig treten bei dieser Differenzierung die größten Schwierigkeiten auf, weshalb an dieser Stelle eine kurze Erklärung der entsprechenden Begrifflichkeiten gegeben wird.

**Abbildung 1:** Unterscheidung zwischen Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht – Baunebenrecht



**Quelle:** eigene Darstellung

<sup>8</sup> Vgl. Muckel / Ogorek, S.6f. Rn.18ff.



Das Bauplanungsrecht (auch Städtebaurecht genannt) regelt flächenbezogen die Nutzung des gemeindlichen Grund und Bodens und stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage von Bauleitplänen sicher.<sup>9</sup> Es ist Bundesrecht, weshalb es seine gesetzlichen Vorschriften in den bundesrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) findet.

Demgegenüber liegt das Bauordnungsrecht in der Gesetzgebungskompetenz der Länder. Aus diesem Grund ist es in den jeweiligen Bundesländern unterschiedlich; in Baden-Württemberg sind die gesetzlichen Regelungen in der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) festgehalten. Es enthält u.a. Vorschriften zur Abwehr von Gefahren und normiert daher Anforderungen in bautechnischer und baugestalterischer Hinsicht, zu denen exemplarisch die Abstandsflächen, die Standsicherheit oder der Brandschutz gehören.<sup>10</sup>

Mit dem Baunebenrecht sind andere fachspezifische Vorschriften gemeint, die nicht direkt zum Baurecht gehören, die aber durch das Vorhaben tangiert werden und deshalb ebenso in die Bebaubarkeit von Flächen eingreifen können.<sup>11</sup> Es wird in diesem Zusammenhang daher häufig von sog. "Komplementärnormen" gesprochen, die insbesondere aus dem Umweltrecht stammen.<sup>12</sup> Beispielsweise sind dies Regelungen aus dem Immissionsschutzrecht, dem Naturschutzrecht oder dem Wasserrecht.

Schließlich – und dies ist auch der Kernpunkt des öffentlichen Baurechts – sind Vorhaben baurechtlich nur dann zulässig, wenn sie den Vorgaben **aller** drei "Säulen" – also sowohl dem Bauplanungsrecht als auch dem Bauordnungsrecht und dem Baunebenrecht - nicht widersprechen. Insofern teilen sich die nachfolgenden Erläuterungen in den *Kapiteln 4,5 und 6* bezüglich der baurechtlichen Problematik von Fremdwerbeanlagen auch in diese drei Materien auf.

---

<sup>9</sup> Vgl. Muckel / Ogorek, S.6f., Rn.23

<sup>10</sup> Vgl. Wassermann, S.4, Rn.9

<sup>11</sup> Vgl. Anlage 8: Öffentliches Baurecht, S.26

<sup>12</sup> Vgl. Muckel / Ogorek, S.7, Rn.26

## 2.2 Bauliche Anlage

Der Begriff der baulichen Anlage findet sich sowohl in den bauordnungsrechtlichen Regelungen der Länder wie auch im Bauplanungsrecht des Bundes wieder. Die Begrifflichkeit im Bauordnungsrecht und im Bauplanungsrecht ist jedoch nicht identisch, weshalb eine nähere Betrachtung unumgänglich ist.<sup>13</sup>

### 2.2.1 im Bauordnungsrecht

Bauordnungsrechtlich ist der Begriff der baulichen Anlage in der Landesbauordnung Baden-Württemberg legal definiert. Nach § 2 Abs.1 LBO sind bauliche Anlagen „unmittelbar mit dem Erdboden verbundene und aus Bauprodukten hergestellte Anlagen“.

Dieser Definition zu folgern sind die charakteristischen Merkmale einer baulichen Anlage zum einen die unmittelbare Verbindung mit dem Erdboden und zum anderen die Herstellung aus Bauprodukten. In diesem Zusammenhang ist eine unmittelbare Verbindung mit dem Erdboden gegeben, wenn die Anlage eine Gründung, d.h. ein Fundament oder eine Verankerung besitzt.<sup>14</sup> Auch gilt diese Verbindung als gegeben, wenn die Anlage nur durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder überwiegend ortsfest angebracht ist.<sup>15</sup> Demgegenüber sind Bauprodukte gemäß § 2 Abs.10 LBO dauerhaft eingebaute und verwendete Baustoffe oder Bauteile, die maschinell oder durch menschliche Arbeitskraft hergestellt wurden.<sup>16</sup>

Allgemein sind insofern unter dem Begriff der baulichen Anlage alle Bauwerke des Hoch- und Tiefbaus zu verstehen.<sup>17</sup> Aber auch Stellplätze

---

<sup>13</sup> Vgl. Ferner / Kröninger / Aschke, S.228, Rn.2

<sup>14</sup> Vgl. Sauter, § 2, S.10, Rn.6

<sup>15</sup> Vgl. § 2 Abs.1, S.2 LBO

<sup>16</sup> Vgl. Sauter, § 2, S.14, Rn.15 u. 16

<sup>17</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.65, Rn.6

oder Lager- und Zeltplätze zählen nach § 2 Abs.3 LBO zu den baulichen Anlagen im bauordnungsrechtlichen Verständnis.

### 2.2.2 im Bauplanungsrecht

Im Gegensatz zum Bauordnungsrecht liefert das BauGB oder die BauNVO keine entsprechende Legaldefinition. Zwar beinhaltet § 29 S.1 BauGB den Begriff der baulichen Anlage, allerdings wird dieser nicht näher bestimmt. Daher wurde die Begrifflichkeit im Bauplanungsrecht erst durch die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geregelt.

Nach dieser wird eine bauliche Anlage von § 29 Abs.1 BauGB nur erfasst, wenn sie gemäß § 1 Abs.3 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauGB eine städtebauliche Relevanz besitzt und auf Dauer künstlich mit dem Erdboden verbunden ist.<sup>18</sup>

Eine bauliche Anlage besitzt städtebauliche Relevanz, wenn sie die Belange des § 1 Abs.3, 5 und 6 BauGB erfasst oder berührt, d.h. wenn das Vorhaben Auswirkungen auf die Bauleitplanung und auf die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung bewirkt.<sup>19</sup> Dies ist gerade dann der Fall, wenn die bauliche Anlage in ihrer gedachten Häufung ein Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorruft.<sup>20</sup> Beispielhaft ist das kommunale Ortsbild als städtebaulich relevantes Merkmal zu nennen, das durch § 1 Abs.5, S.2 BauGB explizit den Belangen des § 1 Abs.5 BauGB zuzuordnen ist.<sup>21</sup>

Im Hinblick auf die dauerhafte, künstliche Verbindung mit dem Erdboden spielt die Art der Verbindung, die Größe oder die konkrete Beschaffenheit

---

<sup>18</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.15f., (juris.)

<sup>19</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.18, (juris.)

<sup>20</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.16, (juris.) i.V.m. BVerwG, 31.08.1973, Az.: 4 C 33.71, Rn.22 (juris.)

<sup>21</sup> Vgl. Sauter, § 2, S.41, Rn.98 i.V.m. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, (juris.)

der baulichen Anlage keine Rolle.<sup>22</sup> Weitestgehend entspricht dieses Merkmal daher auch dem des bauordnungsrechtlichen Begriffes.

Abschließend bleibt somit festzuhalten, dass sich der bauordnungsrechtliche Begriff der baulichen Anlage vom bauplanungsrechtlichen Begriff durch die städtebauliche Relevanz unterscheidet. Diese wird im Bauordnungsrecht nicht vorausgesetzt.

### 2.3 Werbeanlage

Das öffentliche Baurecht spricht mit Blick auf Werbeanlagen auch von sog. „Anlagen der Außenwerbung“.<sup>23</sup> Diese teilen sich grundsätzlich in Anlagen der Eigenwerbung (Werbung an der Stätte der Leistung) und Anlagen der Fremdwerbung (Fremdwerbung) auf. Allerdings wird auf diese Unterscheidung in *Kapitel 3* näher eingegangen, weshalb an dieser Stelle zuerst der allgemeine Begriff der Werbeanlage erläutert wird.

In diesem Zusammenhang gibt § 2 Abs.9, S.1 LBO eine bauordnungsrechtliche Legaldefinition wider, wonach Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) „alle örtlich gebundenen Einrichtungen sind, die der Ankündigung oder der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind“. Exemplarische Werbeanlagen sind Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie Tafeln, Flächen und Säulen für Anschläge, die § 2 Abs.9, S.2 LBO explizit zu den Werbeanlagen zählt.

Bauplanungsrechtlich ist der Begriff der Werbeanlage weder im BauGB noch in der BauNVO geregelt. Deshalb hat das BVerwG durch ständige Rechtsprechung entschieden, dass Werbeanlagen – ungeachtet der Unterscheidung zwischen Eigen- oder Fremdwerbung – als solche weder alleine zum Bauplanungsrecht noch alleine zum Bauordnungsrecht

---

<sup>22</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.15f., (juris.)

<sup>23</sup> Vgl. § 2 Abs.9 LBO

zuzuordnen sind, sondern vielmehr je nach der gesetzgeberischen Zielsetzung sowohl einer bauplanungsrechtlichen als auch einer bauordnungsrechtlichen Regelung zugänglich sind.<sup>24</sup> Deshalb ist es zur Klärung des bauplanungsrechtlichen Begriffs der Werbeanlagen unbedenklich, auf die obenstehende Definition des bauordnungsrechtlichen Begriffs der Werbeanlage Rückgriff zu nehmen.<sup>25</sup>

Im Folgenden werden nun die charakteristischen Merkmale von Werbeanlagen erläutert sowie auf genehmigungsfreie und durch Gesetz ausdrücklich ausgenommene Werbeanlagen eingegangen.

### 2.3.1 Merkmale

Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes sind durch die nachfolgenden vier Merkmale gekennzeichnet:<sup>26</sup>

1. Extern
2. Statisch
3. Visuell
4. Funktional

Dem externen Merkmal ist zu entnehmen, dass Werbeanlagen ausschließlich Anlagen der Außenwerbung sein können.<sup>27</sup> Deshalb zählen jegliche Werbeanlagen in geschlossenen Räumen (Hallen, Garagen,...) zur sog. „Innenwerbung“ und insofern nicht zu den Werbeanlagen im baurechtlichen Verständnis.<sup>28</sup>

Diesbezüglich muss es sich allerdings bei den Anlagen der Außenwerbung um bauliche Anlagen handeln. Wie bereits im *Kapitel 2.2* erläutert, ist hierfür eine unmittelbare Verbindung mit dem Erdboden

---

<sup>24</sup> Vgl. BVerwG, 28.04.1972, Az.: 4 C 11.69, Amtlicher Leitsatz, (juris.)

<sup>25</sup> Vgl. Fickert / Fieseler, S.948, Rn.9

<sup>26</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.88, Rn.61

<sup>27</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.89, Rn.62

<sup>28</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.89, Rn.62

Grundvoraussetzung. Da diese unmittelbare Verbindung jedoch nicht immer gegeben ist - bspw. bei einer Werbeanlage an einem Hausgiebel – ist durch die Rechtsprechung entschieden, dass es sowohl bauplanungsrechtlich wie auch bauordnungsrechtlich von genüge ist, wenn eine mittelbare Verbindung mit dem Erdboden vorliegt.<sup>29</sup> Aus diesem Grund erfüllen auch Werbeanlagen, die an einem Gebäude angebracht sind, als sog. „andere Anlagen“ im Sinne von § 1 Abs.1, S.2 LBO das externe Merkmal.

Nach dem statischen Merkmal müssen Werbeanlagen ortsfest angebracht sein. Eine Verfestigung an einem bestimmten Ort ist dabei ausreichend; Werbeanlagen müssen nicht zwingend unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sein.<sup>30</sup> Deshalb werden auch an einer Hauswand angebrachte Werbeanlagen ebenso dem statischen Merkmal gerecht.<sup>31</sup> Im Unterschied zur ortsfesten Außenwerbung handelt es sich aber bei Werbung an Transportmitteln wie Lastkraftfahrzeuge, Bussen oder Flugzeugen um sogenannte fahrende oder fliegende Werbung.<sup>32</sup> Diese erfüllt das statische Merkmal gerade nicht, weshalb sie keine Werbeanlagen im baurechtlichen Sinne darstellen.

Weiteres charakteristisches Merkmal baulicher Werbeanlagen ist die visuelle Erkennbarkeit. So müssen Werbeanlagen vom öffentlichen Verkehrsraum aus gut sichtbar sein. In diesem Zusammenhang gehören zum öffentlichen Verkehrsraum neben den öffentlichen Straßen auch private Parkplätze oder private Wege, die der Öffentlichkeit gewidmet sind.<sup>33</sup> Ebenso werden auch öffentliche Grün- und Wasserflächen sowie Gelände der Eisenbahn im Freien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gezählt.<sup>34</sup>

---

<sup>29</sup> Vgl. BVerwG, 15.12.1994, Az.: 4 C 19.93, Rn.11, (juris.)

<sup>30</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.89, Rn.63

<sup>31</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.89, Rn.63

<sup>32</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.89, Rn.64

<sup>33</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.90, Rn.65

<sup>34</sup> Vgl. Sauter, §2, S.47, Rn.112

Abschließendes Kennzeichen von Werbeanlagen ist ihre Funktionalität. Ohne der Ankündigung oder der Anpreisung dienend oder auf Gewerbe oder Beruf hinweisend wird das Merkmal der Funktionalität nicht erfüllt. Deshalb unterscheiden sich Werbeanlagen auch von Bemalungen an Häuser oder Wänden (sog. „Graffiti-Bemalungen“), weil diese keine entsprechende Werbeaussage treffen.<sup>35</sup>

Erfüllen nun bauliche Anlagen – unbeachtet ob im bauplanungsrechtlichen oder im bauordnungsrechtlichen Verständnis - alle vier Kriterien, so sind sie sowohl im bauordnungsrechtlichen wie auch aufgrund der ständigen Rechtsprechung<sup>36</sup> im bauplanungsrechtlichen Sinne als Werbeanlagen zu beurteilen.

### 2.3.2 genehmigungsfreie Werbeanlagen

Grundsätzlich sind alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig, sofern es sich nicht um genehmigungsfreie Werbeanlagen handelt. Dies geht als Ableitung aus dem Gesetzestext des § 49 BauGB hervor.

Explizit sind daher im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO solche Werbeanlagen aufgelistet, die keine Genehmigung bedürfen. So sind Werbeanlagen, gleichwohl ob für Eigen- oder Fremdwerbung, mit einer Ansichtsfläche von weniger als 1m<sup>2</sup> im Innenbereich genehmigungsfrei. Auch Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- oder vergleichbaren Sondergebieten errichtet werden, sind bis zu 10m Höhe über der Geländeoberfläche verfahrensfrei. Ebenso gilt dies im Innenbereich für vorübergehend aufgestellten Werbeanlagen an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Werbeanlagen für Veranstaltungen.

Diese Genehmigungsfreiheit hat jedoch keinesfalls zur Folge, dass an die entsprechenden Werbeanlagen keine baurechtlichen Anforderungen

---

<sup>35</sup> Vgl. Schlotterbeck, / v. Arnim / Hager, S.90, Rn.66

<sup>36</sup> Vgl. hierzu die Erläuterungen im *Kapitel 2.3*

gestellt werden. Denn verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.<sup>37</sup> So müssen auch diese bspw. den Anforderungen der Standsicherheit oder des Brandschutzes genügen.

### **2.3.3 keine Werbeanlagen**

Nachdem § 2 Abs.9, S.2 LBO eine beispielhafte Aufzählung einzelner Werbeanlagen geliefert hat, schließt § 2 Abs.9, S.3 LBO in einem abschließenden Negativkatalog wiederum eine Reihe von Werbeanlagen aus.

So zählen jegliche Arten von Lichtwerbungen an Säulen, Tafeln und Flächen, die allgemein dafür baurechtlich genehmigt sind, ebenso wenig zu den Werbeanlagen wie Werbung, die im Zusammenhang – und während der Dauer – von allgemeinen Wahlen aufgestellt wird. Auch Werbeanlagen in Form von Anschlägen oder Auslagen und Dekorationen an Schaufenstern sind der Vorschrift zu folgern keine Werbeanlagen.

## **3 Werbeanlage an der Stätte der Leistung ↔ Fremdwerbeanlage**

In den gesetzlichen Regelungen des Baurechts wird nur der allgemeine Begriff der Werbeanlage (Anlage der Außenwerbung) verwendet. Allerdings ist eine Unterscheidung zwischen Eigenwerbung (Werbeanlage an der Stätte der Leistung) und Fremdwerbung (Werbeanlage für Fremdwerbung) elementar, weil beide baurechtlich völlig unterschiedlich behandelt werden und deshalb differierende Anforderungen an sie gestellt werden. Auf diese Anforderungen wird im Zuge der nachfolgenden Definitionen näher eingegangen.

---

<sup>37</sup> Vgl. § 50 Abs.5 S.1 LBO



### 3.1 Definitionen

#### 3.1.1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung charakterisieren sich durch das Werben für das eigene Produkt an der eigenen Leistungsstätte. Es handelt sich um Eigenwerbung, die ausschließlich dem Nutzungszweck des Grundstücks selbst dient.<sup>38</sup> Nur an der Stätte der Leistung wird auf die angebotene Ware oder Dienstleistung hingewiesen.

Dabei ist Leistungsstätte jede Stelle, an der das beworbene Produkt hergestellt, produziert oder verkauft wird. Dies kann ein Lager wie auch ein Verwaltungs-, Produktions- oder Verkaufsgebäude sein.<sup>39</sup> Daher ist die Stätte der Leistung nicht nur ein Ort, an dem die Leistung erbracht wird, sondern auch ein Ort, an dem der Kunde die Ware erfragen kann.<sup>40</sup>

Generell ist ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang zwischen Werbeanlage und Leistungsstätte unumgänglich.<sup>41</sup> Aus diesem Grund sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung regelmäßig unmittelbar auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück angebracht. Dies wurde durch die Rechtsprechung bestätigt, wonach eine Werbeanlage außerhalb des Grundstückes und des Baugebiets keine Werbeanlage an der Stätte der Leistung darstellt.<sup>42</sup>

Bauplanungsrechtlich sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.<sup>43</sup> Daher sind sie generell in jedem Baugebiet der BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebietes selbst sowie seiner Eigenart nicht widersprechen.<sup>44</sup> Insofern

---

<sup>38</sup> Vgl. Stange, S.383, Rn.20

<sup>39</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.270, Rn.37

<sup>40</sup> Vgl. Stange, S.383, Rn.20

<sup>41</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.270, Rn.37 i.V.m. BVerwG, 18.02.1983, Az.: 4 C 18/81, (juris.)

<sup>42</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 09.02.2009, AZ: 3 S 2290/07, Rn.23, (juris.)

<sup>43</sup> Vgl. Stange, S.383, Rn.20

<sup>44</sup> Vgl. § 14 Abs.1, S.1 BauNVO

müssen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung gegenüber den umgebenden Anlagen der Hauptnutzung eine untergeordnete Rolle einnehmen.<sup>45</sup>

Als Beispiele für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind exemplarisch Werbeanlagen an der Fassade der dazugehörigen Fachgeschäfte sowie großflächige Schilder auf den Dächern von Unternehmen zu nennen.

### 3.1.2 Fremdwerbeanlage

Während es sich bei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausschließlich um Eigenwerbung am Produktions- oder Verkaufsstandort handelt,<sup>46</sup> dienen Werbeanlagen der Fremdwerbung (oder Fremdwerbeanlagen) ausschließlich der Werbung Dritter. Es wird also gerade nicht an der Leistungsstätte geworben, sondern vielmehr außerhalb dieser.

Bauplanungsrechtlich wurden Fremdwerbeanlagen bis zum Jahre 1992 als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO klassifiziert, da sie keiner gesetzlichen Regelung unterlagen, die eine Einordnung als Hauptanlage gerechtfertigt hätte. Fremdwerbeanlagen waren daher nur unter den Voraussetzungen des § 14 Abs.1 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig. Häufig wurden sie jedoch aufgrund des fehlenden Funktionszusammenhangs und Nutzungszweckes zum Baugebiet abgelehnt.<sup>47</sup>

Durch die ständige Rechtsprechung der Gerichte änderte sich dies jedoch grundlegend. So sind Fremdwerbeanlagen seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.12.1992 bauplanungsrechtlich nicht mehr als untergeordneten Nebenanlagen einzustufen. Vielmehr sind sie

---

<sup>45</sup> Vgl. Boeddinghaus, S.205, Rn.8

<sup>46</sup> Vgl. Stange S.383, Rn.20

<sup>47</sup> Vgl. bspw. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.5f., (juris.)

als eigenständige Hauptanlagen zu beurteilen und unterfallen den allgemeinen Bestimmungen der §§ 2 ff. BauNVO.<sup>48</sup> In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind Fremdwerbeanlagen daher als Gewerbebetrieb anzusehen, auch wenn sie im engeren Verständnis kein „Betrieb“ darstellen.<sup>49</sup> Diesen Charakter als selbstständige Hauptanlage verlieren Fremdwerbeanlagen auch dann nicht, wenn sie mit anderen Anlagen (Gebäude, ...) verbunden werden. Auch in diesem Fall bleiben beide Nutzungen Hauptnutzungen.<sup>50</sup>

Zusammenfassend bleibt also zu bilanzieren, dass Fremdwerbeanlagen durch die ständige Rechtsprechung des BVerwG als selbstständige Hauptanlagen zu qualifizieren sind. Im System der Baunutzungsverordnung sind sie als Gewerbebetriebe zu behandeln und daher in den jeweiligen Gemeindegebieten bauplanungsrechtlich zulässig, in denen auch Gewerbebetriebe zulässig sind. Insofern hängt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit davon ab, ob eine gewerbliche Nutzung im jeweiligen Baugebiet – vorbehaltlich gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan und des § 15 Abs.1 BauNVO – zulässig ist oder nicht.<sup>51</sup> Auf diese bauplanungsrechtliche Thematik wird im folgenden Kapitel näher eingegangen. Zuvor werden aber noch bildhaft Beispiele für beide Arten von Werbeanlagen gegeben.

---

<sup>48</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.24, (juris.)

<sup>49</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.25, (juris.)

<sup>50</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.26, (juris.)

<sup>51</sup> Vgl. Fickert / Fieseler, S.458, Rn.9.32

### 3.2 Beispiele

**Abbildung 2:** Werbeanlage an der Stätte der Leistung



**Quelle:** <http://www.pos-werbeproduktion.de/unternehmen-referenzen-media-markt/>  
(Stand: 14.08.2014)

Die vorliegenden Werbeanlagen sind den Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zuzuordnen. Sie sind direkt an der Verkaufsstätte angebracht und werben nur an dieser Stelle für das Unternehmen und dessen angebotenen Produkte. Offensichtlich handelt es sich daher um Eigenwerbung.

Da die Werbeanlagen auch dem Verkauf der Produkte des Unternehmens an der Leistungsstätte dienen, widersprechen sie nicht dem Nutzungszweck und der Eigenart des Grundstückes. Denn gerade der Verkauf kennzeichnet die Eigenart des vorliegenden Grundstückes, weshalb die Werbeanlagen als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu klassifizieren und daher den Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zuzurechnen sind.

**Abbildung 3:** Fremdwerbeanlage in der Innenstadt

**Quelle:** <http://www.dasauge.de/aktuell/werbung/e762?bild=1029> (Stand: 13.07.2014)

Bei dieser Werbeanlage handelt es sich gerade nicht um eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung, sondern vielmehr um eine klassische Fremdwerbeanlage.

Die Leistungsstätte befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Grundstück. Die Werbeanlage ist nicht für Eigenwerbung bestimmt, sondern zu Werbezwecken Dritter. Die Werbeanlage widerspricht dem Nutzungszweck des Grundstücks und seiner Eigenart und ist daher nicht als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO zu beurteilen, sondern als eine gewerbliche Hauptanlage nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

**Abbildung 4:** Fremdwerbeanlage an einer Hauswand

**Quelle:** <http://www.fast-alles.net/kleinanzeige/282239/ihre-hauswand-fuer-werbezwecke-gesucht.html> (Stand: 13.07.2014)

Diese Abbildung zeigt Werbeanlagen für Fremdwerbung, die in dieser Form in der jüngeren Vergangenheit - insbesondere in ländlich geprägten Gegenden - immer häufiger auftreten. Auch hier wird nicht an der Leistungsstätte selbst geworben, da ein Verkauf oder eine Produktion an dieser Stätte offensichtlich nicht erfolgt. Es handelt sich insofern nicht um Eigenwerbung, sondern vielmehr um Fremdwerbung, weshalb diese Werbeanlagen den Fremdwerbeanlagen zuzuordnen sind.

Anlagen der Fremdwerbung in dieser Form entstehen, indem Privatpersonen (Grundstückseigentümer, privater Investor) Werbeanlagen errichten und an Unternehmen, die Außenwerbung betreiben, vermieten. Sodann bringen diese Unternehmen ihre Werbung an den Werbeträgern an und werben an dieser Stelle. Für beide Parteien ist diese "Vorgehensweise" äußerst lukrativ, denn während der Bauherr/die Privatperson durch die Mieteinnahmen eine zusätzliche Nebenerwerbsquelle besitzt, kann das Werbeunternehmen an exzellenter

und verkehrsgünstiger Lage Werbung für sich und seine Produkte betreiben.

## **4 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen**

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich allgemein nach den §§ 29ff. BauGB, sofern es sich um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen handelt. In diesem Zusammenhang bestimmt sich die Zulässigkeit – je nachdem, in welchem Gebiet das Vorhaben realisiert werden soll - nach den §§ 30, 34 oder 35 BauGB. Denn das BauGB unterscheidet zwischen dem beplanten Innenbereich (§ 30), dem unbeplanten Innenbereich (§ 34) und dem Außenbereich (§ 35).

### **4.1 Zulässigkeit im beplanten Innenbereich**

Der beplante Innenbereich stellt das klassische Bebauungsplangebiet nach § 30 BauGB dar. Dabei differenziert das Baugesetzbuch zwischen einem qualifizierten Bebauungsplan, einem einfachen Bebauungsplan sowie einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.<sup>52</sup>

Ein qualifizierter Bebauungsplan besitzt nach § 30 Abs.1 BauGB mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie über die Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Demgegenüber fehlt es einem einfachen Bebauungsplan zumindest an einer der für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Voraussetzung (§ 30 Abs.3 BauGB). Daher kann ein einfacher Bebauungsplan nicht abschließend über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens entscheiden, sondern muss durch die Anwendungen des § 34 BauGB oder § 35 BauGB

---

<sup>52</sup> Vgl. Ferner / Kröninger / Aschke, S.232ff., Rn.1 u.9

ergänzt werden.<sup>53</sup> Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde nach Maßgabe des § 12 BauGB und ohne Bindung an § 9 BauNVO die Zulässigkeit von Vorhaben regeln, indem ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines Vorhabens- und Erschließungsplans sowie eines Durchführungsvertrages zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet wird.<sup>54</sup> In dessen Geltungsbereich ist ein Vorhaben gemäß § 30 Abs.2 BauGB nur dann zulässig, wenn es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widerspricht.

Liegt nun ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB vor, so sind Fremdwerbeanlagen bauplanungsrechtlich zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Dies ist gerade dann der Fall, wenn die Fremdwerbeanlagen zumindest mit den Mindestfestsetzungen des Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung (§§ 1–13 BauNVO), dem Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO), den bebaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sowie den örtlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB) übereinstimmen. Darüber hinausgehende Festsetzungen, die die Kommune nach § 9 BauGB getroffen hat, müssen im Einzelfall ebenfalls eingehalten werden.

Im Hinblick auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann die Kommune gemäß § 1 Abs.3, S.1 BauNVO ein Baugebiet nach den §§ 2–14 BauNVO im Bebauungsplan bestimmen, dessen Vorschriften in diesem Zuge zu festen Bestandteilen des Bebauungsplans werden (§ 1 Abs.3, S.2 BauNVO). Insofern richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen im beplanten Innenbereich mit einem festgesetzten Baugebiet bezüglich der Art nach den Bestimmungen der BauNVO, sofern Fremdwerbeanlagen bauliche Anlagen i.S. des Bauplanungsrecht darstellen. Diese bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist offensichtlich

---

<sup>53</sup> Vgl. Jäde / Dirnberger / Weiß, S.361, Rn.8

<sup>54</sup> Vgl. § 12 Abs.1 BauGB



erfüllt, da Fremdwerbeanlagen dauerhaft und zumindest mittelbar mit dem Erdboden verbunden sind. Durch ihre Auffälligkeit berühren sie öffentliche Belange und rufen daher regelmäßig ein Bedürfnis nach einer Planung hervor, weshalb eine städtebauliche Relevanz gegeben ist. Somit bleibt festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen als bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB nach den Bestimmungen der Baugebiete der §§ 2 bis 11 BauNVO richtet.

In diesem Zusammenhang wurde bereits erläutert, dass Fremdwerbeanlagen einer gewerblichen Hauptnutzung unterliegen und daher im Verständnis der BauNVO als Gewerbebetriebe zu behandeln sind.<sup>55</sup> Da alleine die Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Gewerbegebieten im jeweiligen Baugebiet und daher auch über die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen enthält, werden sich die nachfolgenden Ausführungen auf die Art der baulichen Nutzung beschränken. Dabei werden die einzelnen Baugebiete der BauNVO kurz definiert und anschließend auf die jeweilige **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** von Gewerbebetrieben - und insofern auch von Fremdwerbeanlagen – eingegangen.

#### **4.1.1 Kleinsiedlungsgebiete, § 2 BauNVO**

Kleinsiedlungsgebiete zählen zu den Wohngebieten der BauNVO und charakterisieren sich durch eine Verbindung der Wohnnutzung mit intensiver Gartenbaunutzung, Kleintierhaltung oder mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.<sup>56</sup> Sie haben sich aufgrund von staatlichen Fördermaßnahmen nach dem ersten Weltkrieg vermehrt gebildet und sind seit jeher zu einem festen Bestandteil der städtebaulichen Ordnung geworden.<sup>57</sup> Ziel dieser Kleinsiedlungsgebiete

---

<sup>55</sup> Vgl. Kapitel 3, S.14f.

<sup>56</sup> Vgl. Fickert / Fieseler, S.296. Rn.1

<sup>57</sup> Vgl. Stange, S.94, Rn.4

war es, bestimmten Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Grundstückserwerb und zur Schaffung eigener Existenzen zu geben.<sup>58</sup>

Gewerbebetriebe sind dem Wortlaut des § 2 BauNVO zu folgern in Kleinsiedlungsgebieten nur in nicht störender Weise als Ausnahme zulässig. Ob eine Fremdwerbeanlage diese Ausnahme erfüllt, muss im Einzelfall überprüft werden.

#### **4.1.2 reine Wohngebiete, § 3 BauNVO**

Die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen in reinen Wohngebieten ist demgegenüber klarer geregelt. So führt § 3 BauNVO Gewerbebetriebe weder als allgemein noch als ausnahmsweise zulässig auf. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich und deshalb einzig dem Wohnen. Es ist neben dem Industriegebiet das einzige Baugebiet, das nur einer Nutzungsart vorbehalten ist.<sup>59</sup> Daher besitzen Fremdwerbeanlagen in reinen Wohngebieten keine rechtliche Grundlage und sind bauplanungsrechtlich ausnahmslos ausgeschlossen.

#### **4.1.3 allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO**

Im Gegensatz zu reinen Wohngebieten sind allgemeine Wohngebiete nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Dies hat zur Folge, dass der Wohncharakter in einem allgemeinen Wohngebiet zwar erkennbar vorherrschend sein muss und sofort ins Auge fallen muss,<sup>60</sup> nichtsdestotrotz aber auch weitere, nicht beeinträchtigende Nutzungsarten wie Anlagen für kulturelle Zwecke oder der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig sind.

---

<sup>58</sup> Vgl. Stange, S.94, Rn.4

<sup>59</sup> Vgl. Stange, S.136, Rn.7

<sup>60</sup> Vgl. Fickert / Fieseler, S.413, Rn.1

Nur in Ausnahmefällen werden gemäß § 4 Abs.3 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe genehmigt. Regelmäßig dürften jedoch Fremdwerbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen sein, wie das Bundesverwaltungsgericht höchstrichterlich entschieden hat.<sup>61</sup>

#### **4.1.4 besondere Wohngebiete, § 4a BauNVO**

Die besonderen Wohngebiete wurden anlässlich der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1977 neu in die Wohngebiete der BauNVO aufgenommen.<sup>62</sup> § 4a BauNVO unterscheidet sich von den anderen Baugebietsvorschriften in der Form, dass Satz 1 eine weitläufige Definition widergibt. Dieser zu folgern sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund der vorherrschenden Bebauung eine besondere Eigenart aufweisen und in denen die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Sonstige Gewerbebetriebe sind in besonderen Wohngebieten zulässig, soweit sie nach § 4a Abs.2 i.V.m. § 4a Abs.1 BauNVO mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Diese Vereinbarkeit ist im Einzelfall zu überprüfen, allerdings im Hinblick auf Fremdwerbeanlagen regelmäßig zu bejahen.

#### **4.1.5 Dorfgebiete, § 5 BauNVO**

Dorfgebiete nach § 5 BauNVO charakterisieren sich durch die drei Hauptnutzungen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Gewerbe; die ungeachtet dessen, in welcher Anzahl oder in welchem Verhältnis sie zueinander vorhanden sind grundsätzlich nebeneinander zu stellen sind.<sup>63</sup> Dem Wortlaut des § 5 Abs.1, S.2 BauNVO zu folgern ist jedoch auf die Belange der Land-und Forstwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen.

---

<sup>61</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Leitsatz, (juris.)

<sup>62</sup> Vgl. Fickert / Fieseler, S.503, Rn.1

<sup>63</sup> Vgl. Fickert / Fieseler, S.563f., Rn.1.3

Nach dieser gesetzgeberischen Erläuterung sind Gewerbebetriebe in Dorfgebieten ausnahmslos zulässig. Dies bestätigt sowohl § 5 Abs.2, Nr.6 BauNVO wie auch die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, die Gewerbebetriebe bzw. Fremdwerbeanlagen in Dorfgebieten bauplanungsrechtlich für allgemeine zulässig erklären.

#### **4.1.6 Mischgebiete, § 6 BauNVO**

Die Mischgebiete dienen der Unterbringung von dem Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben. Daher ist sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander.<sup>64</sup>

Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Tankstellen sind auch nicht störende Gewerbebetriebe in Mischgebieten gemäß § 6 Abs.2, Nr.4 BauNVO zulässig. Störungen und Belästigungen, die von dieser gewerblichen Nutzung ausgehen, sind grundsätzlich nach der Eigenart des Baugebiets im Sinne des § 15 BauNVO zumutbar.<sup>65</sup>

Insofern sind auch in Mischgebieten Werbeanlagen der Fremdwerbung bauplanungsrechtlich zulässig.

#### **4.1.7 Kerngebiete, § 7 BauNVO**

Kerngebiete sind der Mittelpunkt des gemeindlichen Lebens. In ihnen finden sich Handelsbetriebe sowie zentrale Wirtschaftseinrichtungen und Verwaltungen wider. Allgemeines Wohnen ist in Kerngebieten nicht ausdrücklich vorgesehen, aber dennoch erwünscht. Dies geht aus § 7 Abs.4 BauNVO hervor, der den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, Teile der Kerngebiete für allgemein zulässige Wohnnutzung festzusetzen. Das scheint insoweit im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung zur

---

<sup>64</sup> Vgl. Stange, S.219, Rn.6

<sup>65</sup> Vgl. BVerwG, 28.04.1972, Az.: 4 C 11.69, Rn.27, (juris.)

Belebung des Ortskernes oder der Innenstadt auch gerade sinnvoll und vernünftig.<sup>66</sup>

Fremdwerbeanlagen sind in Kerngebiete als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 Abs.2, Nr.3 BauNVO allgemein zulässig.

#### 4.1.8 Gewerbegebiete, § 8 BauNVO

Wie auch in den Kerngebieten ist allgemeines Wohnen in Gewerbegebieten nicht vorgesehen. Nur in Ausnahmefällen werden Wohnungen für Betriebsleiter und dessen Personal genehmigt. Denn Grundsätzlich liegt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in der vorwiegenden Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art. Daher sind auch vom Handwerksbetrieb bis zu großindustriellen Firmen alle Gewerbebetriebe jeder Größenordnung zulässig.<sup>67</sup>

Fremdwerbeanlagen sind aus vorgegebenen Gründen als gewerbliche Hauptanlage in Gewerbegebieten offensichtlich bauplanungsrechtlich immer zulässig.

#### 4.1.9 Industriegebiete, § 9 BauNVO

Ähnlich wie Gewerbegebiete sind die Industriegebiete zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Doch während Gewerbegebiete *vorwiegend* dieser Unterbringung dienen, sind Industriegebiete *ausschließlich* den Gewerbebetrieben gewidmet. Insbesondere werden dort diejenigen Gewerbebetriebe untergebracht, die in anderen

---

<sup>66</sup> Vgl. Fickert / Fieseler, S.670, Rn.1.1

<sup>67</sup> Vgl. Boeddinghaus, S.167, Rn.4

Baugebieten unzulässig sind. Daher ist das Industriegebiet auch das Baugebiet mit dem größtmöglichen Störgrad.<sup>68</sup>

Da sich Industriegebiete nur durch den erhöhten zulässigen Störgrad von Gewerbegebieten unterscheiden, sind Fremdwerbeanlagen auch in Industriegebieten nach § 9 Abs.2, Nr.1 BauNVO allgemein zulässig.

#### **4.1.10 Sondergebiete, §§ 10,11 BauNVO**

Sondergebiete stellen eine besondere Regelung der Art der baulichen Nutzung dar. Während die Sondergebiete nach § 10 BauNVO der Erholung dienen und insbesondere für Wochenend- und Ferienhäuser sowie Campingplätze gedacht sind, zählen zu den sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden.<sup>69</sup> Exemplarisch sind hierbei Hochschul-, Hafen- oder Klinikgebiete zu nennen.

Weder in den Sondergebieten nach § 10 BauNVO noch in den sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO sind Gewerbebetriebe zulässig. Daher sind Fremdwerbeanlagen in den Sondergebieten nach §§ 10,11 BauNVO immer unzulässig.

Die nachfolgende Tabelle gibt nun einen zusammenfassenden Überblick über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen in den einzelnen Baugebieten der BauNVO wider.

---

<sup>68</sup> Vgl. Stange, S.267, Rn.5

<sup>69</sup> Vgl. Boeddinghaus, S.183, Rn.1

**Abbildung 5:** Überblick über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen in den Baugebieten der BauNVO

Baugebiet	bauplanungsrechtliche Zulässigkeit
Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO	ausnahmsweise zulässig
reine Wohngebiete § 3 BauNVO	unzulässig
allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	ausnahmsweise zulässig
besondere Wohngebiete § 4a BauNVO	zulässig
Dorfgebiete § 5 BauNVO	zulässig
Mischgebiete § 6 BauNVO	zulässig
Kerngebiete § 7 BauNVO	zulässig
Gewerbegebiete § 8 BauNVO	zulässig
Industriegebiete § 9 BauNVO	zulässig
Sondergebiete § 10 BauNVO	unzulässig

Quelle: eigene Darstellung

In dieser zusammenfassenden Darstellung wird die bauplanungsrechtliche Problematik von Fremdwerbeanlagen nochmals deutlich ersichtlich. Zwar werden – wie anfangs erwähnte Zitate aus verschiedenen Zeitungen zeigten – sowohl Werbeanlagen der Eigen- wie auch der Fremdwerbung von der überwiegenden Anzahl der Bürger und Kommunen als störend empfunden, weshalb auch eine grundsätzlich negative Einstellung gegenüber Werbeanlagen vorherrscht. Doch bauplanungsrechtlich im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sind Fremdwerbeanlagen nur in reinen Wohngebieten und in Sondergebieten unzulässig; in allen anderen Baugebieten sind sie zumindest ausnahmsweise zulässig oder oftmals gar allgemein zulässig. Insofern gibt es bauplanungsrechtlich im beplanten Innenbereich mit einem festgesetzten Baugebiet der BauNVO (beinahe) keinen Spielraum, den Fremdwerbeanlagen entgegenzuwirken.

Allerdings räumt in diesem Zusammenhang § 1 Abs. 4-9 BauNVO den Kommunen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine „Modifizierung“ der Baugebietstypen und somit eine erste Steuerungsmöglichkeit von Fremdwerbeanlagen ein.<sup>70</sup> Demnach können Kommunen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten nach den §§ 2, 4-9 und 13 BauNVO zulässig sind, für unzulässig oder ausnahmsweise zulässig erklären, sofern die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. So ist es daher gerade nicht möglich, in einem Bebauungsplangebiet mit der Festsetzung, „reines Wohngebiet“ die Wohnnutzung auszuschließen, denn genau diese Wohnnutzung charakterisiert ein reines Wohngebiet.<sup>71</sup>

Eine weitere Steuerungsmöglichkeit von Fremdwerbeanlagen gibt § 1 Abs. 6 BauNVO wider. Alle oder einzelne Ausnahmen der Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO können durch Festsetzung im Bebauungsplan sowohl für zulässig als auch für unzulässig erklärt werden, wenn die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Deshalb ist ein

---

<sup>70</sup> Vgl. Stange, S.55, Rn.47

<sup>71</sup> Vgl. Fickert / Fieseler, S.135, Rn.100



Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben in einem allgemeinen Wohngebiet gerechtfertigt, weil die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes das Wohnen ist.<sup>72</sup> Haben Kommunen im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe im Bebauungsplan daher schriftlich ausgeschlossen, sind Fremdwerbeanlagen bauplanungsrechtlich immer ausgeschlossen und baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Allerdings ist dann zu beachten, dass dieser Ausschluss nicht nur Fremdwerbeanlagen betrifft, sondern ebenso alle weiteren nicht störenden Gewerbebetriebe.

#### **4.1.11 Zulässigkeit durch Ausnahme und Befreiung**

Natürlich können Kommunen im Rahmen ihre Planungshoheit aber auch gerade dafür sorgen, dass bauplanungsrechtlich unzulässige Fremdwerbeanlagen für zulässig erklärt werden. Dies kann durch Ausnahmen oder Befreiungen erfolgen, sofern es sich um Fremdwerbeanlagen im Innenbereich nach § 30 Abs.1 BauGB handelt. Diesbezüglich gibt § 31 BauGB die gesetzgeberische Grundlage.

Insofern sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn sie nach der Art und dem Umfang im Bebauungsplan ausdrücklich festgehalten wurden oder durch Verweisung auf die Vorschriften der BauNVO vorgesehen sind.<sup>73</sup> Generell darf sich aber das Baugebiet durch die Erteilung von Ausnahmen nicht derart verändern, dass es einem anderen Gebietstypus zuzuordnen wäre.<sup>74</sup>

Während Ausnahmen im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind, trifft dies auf Befreiungen nicht zu.<sup>75</sup> Befreit werden kann nur, sofern die Befreiung mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sowie Gründe des

---

<sup>72</sup> Vgl. Stange, S.71, Rn.86

<sup>73</sup> Vgl. Hauth, S.47

<sup>74</sup> Vgl. Jäde / Dirnberger / Weiß, S.401, Rn.10

<sup>75</sup> Vgl. Jäde / Dirnberger / Weiß, S.401, Rn.11

Allgemeinwohls, städtebauliche Gründe oder die Entstehung einer unbeabsichtigten Härte die Befreiung erfordern.

Da § 31 BauGB eine Ermessensnorm darstellt,<sup>76</sup> entscheidet sowohl über die Erteilung einer Ausnahme wie auch über die Befreiung die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.<sup>77</sup>

#### **4.2 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich**

Liegen im Innenbereich geplante Fremdwerbeanlagen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder nur innerhalb eines einfachen Bebauungsplanes, so richtet sich ihre Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs.1 BauGB – dem Grundtatbestand des § 34 BauGB<sup>78</sup> - müssen sich Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Einfügungsgebot). Ebenso muss die Erschließung gesichert sein.

Dieser Tatbestand des § 34 Abs.1 BauGB tritt allerdings mit Blick auf die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung gegenüber § 34 Abs.2 BauGB zurück, sofern sich die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet der §§ 2-11 BauNVO zuordnen lässt.<sup>79</sup> Insofern beurteilen sich Fremdwerbeanlagen, die in Gebieten geplant sind, die Baugebieten der BauNVO entsprechen, bezüglich der Art der baulichen Nutzung alleine nach der Eigenart und den Zweckbestimmungen dieses Baugebiets.

Die Beurteilung, ob sich ein unbeplantes Gemeindegebiet mit einem Baugebiet der BauNVO deckt, obliegt den Genehmigungsbehörden. Nach Betrachtung der vorhandenen Bebauung wird ein "faktisches Baugebiet" festgelegt, dass einem Baugebiet der BauNVO entspricht. Wurde exemplarisch in einem unbeplanten Gemeindegebiet aufgrund der

---

<sup>76</sup> Siehe Wortlaut des § 31 BauGB: „...kann...“.

<sup>77</sup> Im Hinblick auf das Einvernehmen der Gemeinde siehe Kapitel 7

<sup>78</sup> Vgl. Jäde / Dirnberger / Weiß, S.432, Rn.63

<sup>79</sup> Vgl. BVerwG, 12.02.1990, Az.: 4 B 240.89, Rn.7, (juris.)

vorhandenen Umgebungsbebauung ein reines Wohngebiet faktisch festgelegt, so sind nach § 3 Abs.2 BauNVO nur Wohngebäude und Anlagen zur Kundenbetreuung allgemein zulässig; Fremdwerbeanlagen demzufolge unzulässig.<sup>80</sup>

Da gerade von dieser Festlegung des Baugebietes die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich abhängt, ist diese elementar und von allergrößter Bedeutung. So sind in reinen Wohngebieten Fremdwerbeanlagen ausnahmslos unzulässig, während in allgemeinen Wohngebieten Fremdwerbeanlagen durch Ausnahmen zugelassen werden können.<sup>81</sup> Daher hat eine fehlerhafte Beurteilung und Festlegung des Baugebietstypus im unbeplanten Innenbereich bauplanungsrechtlich gravierende Folgen.

Kann eine entsprechende Zuordnung der vorhandenen Bebauung zu einem Baugebiet der BauNVO allerdings nicht erfolgen, weil z.B. nur allgemeines Wohnen und Landwirtschaft in der näheren Umgebung vorherrschend ist, beurteilt sich die Art der baulichen Nutzung nach dem allgemeinen Einfügungsgebot des § 34 Abs.1 BauGB.<sup>82</sup>

Auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung findet § 34 Abs.1 BauGB Anwendung. Diesbezüglich spielt die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung die entscheidende Rolle. Der Begriff der "näheren Umgebung" richtet sich dabei sowohl nach der Ausprägung der Umgebung auf die bodenrechtliche Situation des Vorhaben als auch nach der weitenmäßigen Auswirkung des Vorhabens auf die Umgebung selber.<sup>83</sup>

---

<sup>80</sup> Vgl. Kapitel 4, Abbildung 5, S.27

<sup>81</sup> Vgl. Kapitel 4, Abbildung 5, S.27

<sup>82</sup> Zur Erläuterung: Allgemeines Wohnen und Landwirtschaft in einem unbeplanten Innenbereich ist keinem Baugebietstypus der BauNVO zuzuordnen. Der Einordnung zu einem faktischen Dorfgebiet fehlt es am Gewerbe; der Zuordnung zu den Wohngebieten nach § 2 bis 4a BauNVO sowie den Gebieten nach § 6-11 BauNVO steht die Landwirtschaft entgegen.

<sup>83</sup> Vgl. BVerwG, 26.05.1978, Az.: 4 C 9.77, Rn.33, (juris.)

Entscheidungsbefugt über die baurechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen im unbeplanten Innenbereich ist schlussendlich allerdings nicht die Genehmigungsbehörde oder die Kommune alleine. Denn gemäß § 36 BauGB hat die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zulässigkeit aller Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zu entscheiden. Da jedoch im *Kapitel 7, Die Rolle der Kommune* näherer Ausführungen zum Einvernehmen der Kommune und der daraus resultierenden Problematik gemacht werden, wird an dieser Stelle auf detaillierte Erläuterungen verzichtet und auf *Kapitel 7, Die Rolle der Kommune* verwiesen.

### 4.3 Zulässigkeit im Außenbereich

Abschließend wird zur Vervollständigung, nachdem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen sowohl im Bebauungsplangebiet nach § 30 BauGB als auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) geklärt wurde, die Zulässigkeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB erörtert.

Dabei unterscheidet der Bundesgesetzgeber im Außenbereich generell zwischen privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs.1 BauGB) und nicht-privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs.2 BauGB).<sup>84</sup>

Als privilegierte Vorhaben sind Fremdwerbeanlagen unzulässig, da sie die Voraussetzungen der Nummern 1-8 des § 35 Abs.1 BauGB nicht erfüllen und diese gerade Grundtatbestände für eine Privilegierung sind. Insofern könnten Fremdwerbeanlagen nur als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs.2 i.V.m. Abs.3 BauGB im Außenbereich zulässig sein. Diesbezüglichen sonstigen Vorhaben dürfen jedoch keine öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs.3 BauGB entgegenstehen. Dies ist gerade bei Fremdwerbeanlagen regelmäßig der Fall, indem sie in die Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege (§ 35 Abs.3, Nr.5 BauGB) eingreifen oder die natürliche

---

<sup>84</sup> Vgl. Ferner / Kröninger / Aschke, S.259, Rn.3

Eigenart der Landschaft oder das Orts- und Landschaftsbild (§ 35 Abs.3, Nr.5 BauGB) beeinträchtigen.

#### 4.4 Rücksichtnahmegebot

Ungeachtet dessen, ob Fremdwerbeanlagen im beplanten Innenbereich, unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich die Anforderungen der BauNVO bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche erfüllen, bedeutet dies noch nicht, dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.<sup>85</sup> Denn § 15 Abs.1 BauNVO sieht ein drittschützendes Rücksichtnahmegebot vor, dass den Fremdwerbeanlagen in ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im Einzelfall entgegenstehen kann.

Nach dem Wortlaut des § 15 Abs.1 BauNVO, der eine Ausprägung des Rücksichtnahmegebotes ist,<sup>86</sup> sind Vorhaben im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach der Anzahl, Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder unzumutbare Belästigungen oder Störungen hervorrufen.

In Bezug auf Fremdwerbeanlagen sind besonders Belästigungen oder Störungen durch Lichtimmissionen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.<sup>87</sup> So sind gemäß § 5 BImSchG bauliche Anlagen so zu errichten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen, Gefahren, Benachteiligungen oder Störungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Insbesondere das auf den Menschen einwirkende Licht kann nach § 3 Abs.2 BImSchG zu entsprechenden schädlichen Umwelteinwirkungen führen.<sup>88</sup> Die Beurteilung, wann Lichteinwirkungen zu erheblichen Belästigungen für Dritte führen, kann allerdings aufgrund fehlender

---

<sup>85</sup> Vgl. Koch / Hendler, S.409, Rn.24

<sup>86</sup> Vgl. Birk, S.310, Rn.824

<sup>87</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 29.03.2012, Az.: 3 S 2658/10, Rn.43, (juris.)

<sup>88</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 29.03.2012, Az.: 3 S 2658/10, Rn.44, (juris.)

gesetzlicher Regelungen nicht anhand von allgemein gültigen Grenzwerten vorgenommen werden.<sup>89</sup> Vielmehr ist hierzu die ständige Rechtsprechung der Gesetzgeber heranzuziehen, wonach auf den Grad der tatsächlichen und rechtlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der betroffenen Dritten abzustellen ist.<sup>90</sup> Dabei sind die maßgeblichen Beurteilungskriterien zum einen die Blendung und zum anderen die Raumaufhellung.<sup>91</sup> Letztere ist dann anzunehmen, wenn das durch die Fremdwerbeanlage hervortretende Licht so hell ist, dass die Wohnnutzung eingeschränkt wird.<sup>92</sup> Eine Blendung setzt demgegenüber eine psychologische Belästigung voraus, die durch die Ablenkung der Fremdwerbeanlage entsteht und so zu einem ständigen, ungewollten Blick auf die Anlage führt.<sup>93</sup>

## 5 Bauordnungsrechtliche Problematik

Nachdem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen im vorangegangenen Kapitel ausführlich erläutert wurden, wird im Folgenden auf das Bauordnungsrecht und die dabei auftretende Problematik eingegangen. Diesbezüglich werden detaillierte Ausführungen über das Verunstaltungs- und Häufungsverbot sowie über die Abstandsflächenregelungen gemacht.<sup>94</sup>

---

<sup>89</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 29.03.2012, Az.: 3 S 2658/10, Rn.44, (juris.)

<sup>90</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 29.03.2012, Az.: 3 S 2658/10, Rn.46, (juris.)

<sup>91</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 29.03.2012, Az.: 3 S 2658/10, Rn.47, (juris.)

<sup>92</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 29.03.2012, Az.: 3 S 2658/10, Rn.47, (juris.)

<sup>93</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 29.03.2012, Az.: 3 S 2658/10, Rn.47, (juris.)

<sup>94</sup> Ausführungen zur Verkehrssicherheit, die sowohl bauordnungsrechtliche wie auch baunebenrechtliche Tatbestände aufweist, werden aufgrund der gewichtigeren baunebenrechtlichen Tatbestände im *Kapitel 6, Baunebenrecht* gemacht und insofern hierauf verwiesen

## 5.1 Verunstaltungsverbot

Die Problematik der Verunstaltung von Werbeanlagen im Allgemeinen und von Fremdwerbeanlagen im Speziellen ist eine schwierige und der Rechtsprechung häufig gestellte Frage. Denn gerade die Auffälligkeit kennzeichnet die Zweckbestimmung von Werbeanlagen. Insofern werden Werbeanlagen oftmals derart errichtet, dass sie besonders auffallend wirken und so die größtmögliche Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich ziehen.<sup>95</sup> Inwieweit diese Auffälligkeit die Grenze zur Verunstaltung überschreitet, entscheiden im Einzelfall die Kommunen und Genehmigungsbehörden. Da diese bei ihrer Entscheidung jedoch größte Schwierigkeiten haben und häufig subjektive Elemente in ihre Beurteilung einfließen lassen, befasste sich in der Vergangenheit nicht selten die Gerichtsbarkeit mit dem Verunstaltungsverbot.

Landesrechtlich findet das Verunstaltungsverbot seine Berechtigung in § 11 LBO. Dabei unterscheidet die LBO zwischen dem umgebungsbezogenen Verunstaltungsverbot (§ 11 Abs.1 LBO) und dem anlagenbezogenen Verunstaltungsverbot (§ 11 Abs.2 LBO).<sup>96</sup> So sind nach dem umgebungsbezogenen Verunstaltungsverbot bauliche Anlagen in der Form zu gestalten, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder eine Beeinträchtigung hervorrufen können. Demgegenüber dürfen bauliche Anlagen nach dem anlagenbezogenen Verunstaltungsverbot zueinander nicht verunstaltend wirken.

Ungeachtet dieser Unterscheidung handelt es sich bei dem im Mittelpunkt stehenden Begriff des Verunstaltens um einen unbestimmten Rechtsbegriff, den die Rechtsprechung eng ausgelegt und als „hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters nicht nur beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand“<sup>97</sup> bestimmt hat. Maßgebend ist dabei - um das subjektive Empfinden des Betrachters auszuschließen - die

<sup>95</sup> Vgl. BVerwG, 03.12.1992, Az.: 4 C 27.91, Rn.18, (juris.)

<sup>96</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.253, Rn.5

<sup>97</sup> Vgl. BVerwG, 28.06.1955, Az.: 1 C 146.53, Rn.12, (juris.)

Sichtweise des „offenen, gebildeten Durchschnittsbetrachter“, der nicht besonders empfindsam und geschult ist.<sup>98</sup> Fremdwerbeanlagen müssen insofern für den offenen Durchschnittsbetrachter zu einem Zustand führen, der als grob unangemessen empfunden wird und den Wunsch nach Abhilfe hervorruft.<sup>99</sup>

Um auf die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie Rücksicht zu nehmen und ästhetische Wertvorstellungen zur Stadtbildgestaltung zu verhindern,<sup>100</sup> hat die Rechtsprechung den Begriff des Verunstaltens eng ausgelegt, weshalb (kommunale) Widersprüche gegen Fremdwerbeanlagen basierend auf dem Verunstaltungsverbot regelmäßig abgelehnt werden. Hierin besteht natürlich großes Konfliktpotential, weil Bürger und Kommunen dieser Ablehnung – häufig aufgrund einer subjektiven Wahrnehmung – nicht folgen können.

Aber auch im Hinblick auf das kommunale Einvernehmen der Gemeinde herrscht ein gewisses Konfliktpotential. So argumentieren Kommunen bei ihrer Beurteilung über die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen oftmals mit dem Verunstaltungsverbot dahingehend, dass durch Fremdwerbeanlagen eine Verunstaltung ihres Ortsbildes hervorgerufen wird und diese zu einer Beeinträchtigung führt. Basierend auf dieser Argumentation verweigern die Kommunen ihr kommunales Einvernehmen mit der Folge, dass die Genehmigungsfähigkeit (vorerst) nicht gegeben ist. Da hierbei häufig wiederum das subjektive Empfinden einzelner Personen überwiegt, das nach der ständigen Rechtsprechung unzulässig ist,<sup>101</sup> wird dieses kommunale Einvernehmen von der Genehmigungsbehörde ersetzt. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch auf die detaillierteren Ausführungen unter *Kapitel 7, Die Rolle der Kommune* verwiesen.

---

<sup>98</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 09.02.2009, Az.: 3 S 2290/07, Rn.34, (juris.)

<sup>99</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 09.02.2009, Az.: 3 S 2290/07, Rn.34, (juris.)

<sup>100</sup> Vgl. VGH München, 16.07.2002, Az.: 2 B 01.1644, Rn.22 (juris.)

<sup>101</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 09.02.2009, Az.: 3 S 2290/07, Rn.34, (juris.)



## 5.2 Häufungsverbot

Neben dem Verunstaltungsverbot spielt bei der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen das Häufungsverbot als besondere Form des Verunstaltungsverbotes eine ebenso große Rolle.<sup>102</sup> Allgemein gilt, dass eine störende Häufung von Werbeanlagen sowohl für Eigen- als auch für Fremdwerbung unzulässig ist. Bei der Prüfung, ob Werbeanlagen in einer störender Häufung vorhanden sind, ist daher sorgfältig zwischen den Begriffen "störend" und "Häufung" zu unterscheiden.<sup>103</sup>

Eine Häufung von Werbeanlagen setzt, wie das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen<sup>104</sup> im Jahre 2004 entschieden hat, mindestens drei Werbeanlagen in engem räumlichem Zusammenhang voraus.<sup>105</sup> Dabei ist es unbeachtlich, ob es sich um genehmigungspflichtige oder genehmigungsfreie Werbeanlagen der Fremd- oder Eigenwerbung handelt.<sup>106</sup> Entscheidend ist, dass die Werbeanlagen im Blickfeld des Betrachters liegen und gemeinsam auffallend wirken.<sup>107</sup> Insofern müssen die Werbeanlagen in einem räumlichen Zusammenhang stehen und vom Betrachter gleichzeitig auf einen Blick wahrgenommen werden können.

Demgegenüber setzt eine Störung im maßgeblichen örtlichen Bereich eine derartige Anzahl von Werbeanlagen voraus, dass das Auge des Betrachters keinen Ruhepunkt mehr findet.<sup>108</sup> Es stellt sich beim Betrachter gerade das Bedürfnis ein, keine Werbung mehr zu sehen.<sup>109</sup> Wann die Schwelle zur störenden Wirkung mehrerer gleichzeitig wahrnehmbarer Werbeanlage überschritten ist, hängt aber insbesondere auch vom Gebietscharakter des Baugebiets ab. So sind bspw. in einem Baugebiet, das vorwiegend von Gewerbe oder städtischen Geschäften

<sup>102</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.266, Rn.28

<sup>103</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 20.02.2004, Az.: 10 A 3279/02, Rn.35, (juris.)

<sup>104</sup> In diesem Zusammenhang wird aufgrund fehlender Rechtsprechung des BVerwG und der Gerichte in Baden-Württemberg auf die Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen Rückgriff genommen

<sup>105</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 20.02.2004, Az.: 10 A 3279/02, Rn.37, (juris.)

<sup>106</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 20.02.2004, Az.: 10 A 3279/02, Rn.36, (juris.)

<sup>107</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 20.02.2004, Az.: 10 A 3279/02, Rn.37, (juris.)

<sup>108</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 20.02.2004, Az.: 10 A 3279/02, Rn.39, (juris.)

<sup>109</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 20.02.2004, Az.: 10 A 3279/02, Rn.39, (juris.)

geprägt ist, die Anforderungen für die Annahme einer störenden Häufung von Werbeanlagen höher als bei einem allgemeinen Wohngebiet.<sup>110</sup>

Insofern besteht die bauordnungsrechtliche Problematik des Häufungsverbotes darin, dass die Rechtsprechung den Begriff des Häufungsverbotes auch eher eng ausgelegt hat und dadurch zugunsten der Antragssteller der Fremdwerbeanlagen. So muss für einen Verstoß gegen das Häufungsverbot zum einen eine Häufung vorliegen, die regelmäßig erst ab einer Anzahl von drei Werbeanlagen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang vorausgesetzt wird, und zum anderen diese Häufung ferner auch eine störende Wirkung nach sich ziehen muss. Beide Voraussetzungen werden Fremdwerbeanlagen, insbesondere in ländlich geprägten Gegenden, nur selten erfüllen.

### **5.3 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind im Bauordnungsrecht generell von großer Bedeutung. Ihre gesetzlichen Regelungen finden sich in § 5ff. LBO wieder. Da die Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs.7 LBO je nach Baugebiet verschieden sind, ist der Gebietstypus des Baugebiets bei der Beurteilung der Abstandsflächen maßgebend.

Grundsätzlich müssen vor Außenwänden von baulichen Anlagen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 5 Abs.1 LBO). Diese Tiefe der Abstandsfläche darf - ungeachtet des Baugebiets - 2,5m (bei Wänden bis 5m liegt diese Grenze bei 2m) nicht unterschreiten, kann aber je nach Wandhöhe größer sein. Allerdings weißt § 6 LBO auch Sonderfälle aus, nach denen bestimmte bauliche Anlagen ohne eigene Abstandsfläche zulässig sind. In Bezug auf Fremdwerbeanlagen ist hierbei § 6 Abs.1, Nr.3 LBO von besonderer Bedeutung. Demnach sind Fremdwerbeanlagen als bauliche Anlagen, die keine Gebäude darstellen, ohne Abstandsfläche zulässig, sofern sie nicht

---

<sup>110</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 20.02.2004, Az.: 10 A 3279/02, Rn.43, (juris.)

höher als 2,5m sind oder die Wandfläche nicht mehr als 25m<sup>2</sup> beträgt. In diesem Zusammenhang ist es von genüge, wenn nur eines der vorgegeben Maße erfüllt wird; es müssen nicht zwingend beide Voraussetzungen gegeben sein.<sup>111</sup> Dies hat zu Folge, dass Fremdwerbeanlagen abstandsflächenmäßig privilegiert sind, wenn sie entweder das Höhenmaß von 2,5m oder das Flächenmaß von 25m<sup>2</sup> nicht überschreiten.<sup>112</sup>

Daher bleibt festzuhalten, dass die Abstandsflächenregelung bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen eine untergeordnete Rolle spielt, weil Fremdwerbeanlagen gemäß § 6 Abs.1, Nr.3 LBO regelmäßig privilegiert sind und daher häufig keine Abstandsfläche bewirken. Selbst in dem Fall, dass Werbeanlagen beide Maße des § 6 Abs.1, Nr.3 LBO überschreiten und Abstandsflächen auslösen, können auftretend Konflikte i.d.R. einvernehmlich gelöst werden.

.

## 6 Baunebenrechtliche Problematik

Auch das Baunebenrecht, das streng genommen nicht zum öffentlichen Baurecht gehört, greift in die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen erheblich ein und kann so zu einer Problematik führen.<sup>113</sup> Gegebenenfalls können baunebenrechtliche Vorschriften die Genehmigung von Fremdwerbeanlagen verhindern, auch wenn die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Im Folgenden wird auf die baunebenrechtliche Verkehrssicherheit sowie auf straßenrechtliche und umweltrechtliche Vorschriften näher eingegangen.

---

<sup>111</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 26.01.2012, Az.: 5 S 2233/11, Rn.33f., (juris.)

<sup>112</sup> Vgl. Schlotterbeck / Busch, S.100, Rn.89

<sup>113</sup> Vgl. Muckel / Ogorek, S.7, Rn.26

## 6.1 Verkehrssicherheit<sup>114</sup>

Fremdwerbeanlagen sind gerade darauf ausgerichtet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zu ziehen und eine möglichst große Anzahl potenzieller Kunden anzusprechen. Daher werden sie auch in der Regel an Standorten mit großem Verkehrsaufkommen platziert, wobei Ortsdurchfahrten viel befahrener Landstraßen in ländlich geprägten Gegenden besonders interessant sind. Hierbei kann allerdings die Verkehrssicherheit die baurechtliche Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen beschränken, weil durch die ablenkende Wirkung der Verkehr gefährdet werden kann.

Die Verkehrssicherheit ist in § 16 LBO verankert und unterscheidet zwischen der Verkehrssicherung (§ 16 Abs.1 LBO) und der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs (§ 16 Abs.2 LBO). Während § 16 Abs.1 LBO dabei den baupolizeilichen Grundsatz liefert, der alle baulichen Anlagen sowie Verkehrsflächen in seinen Geltungsbereich einordnet<sup>115</sup>, ist im Hinblick auf Werbeanlagen § 16 Abs.2 LBO von größerer Bedeutung. Denn nach § 16 Abs.2 LBO darf die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen (oder deren Nutzung) nicht gefährdet werden. Eine entsprechende Gefährdung kann insbesondere die Lichteinwirkung oder auch die Standortauswahl von Werbeanlagen herbeiführen. Da jedoch § 16 Abs.2 LBO vom Straßenverkehrsrecht – vor allem von § 33 Abs.1 StVO – ergänzt wird, sind allen Werbeanlagen niedrigere Anforderungen in Bezug auf eine Gefährdung unterlegen.<sup>116</sup> Denn während § 16 Abs.2 LBO oder auch § 3 Abs.1 LBO eine konkrete Gefahr für ein baurechtliches Einschreiten voraussetzen, genügt bei Werbeanlagen der Fremdwerbung angesichts der Ergänzung durch das Straßenverkehrsrecht die bloße und abstrakte

---

<sup>114</sup> Die Verkehrssicherheit gehört zum einen zum Bauordnungsrecht, weil es explizit im § 16 LBO festgehalten wurde und zum anderen aber auch zum Baunebenrecht, weil es durch das Straßenverkehrsrecht ergänzt wird.

<sup>115</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.333, Rn.4

<sup>116</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.336, Rn.12

Möglichkeit einer Ablenkung oder einer Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer.<sup>117</sup>

Generell ist eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gegeben, wenn nach den Erfahrungen des täglichen Lebens mit überwiegender Wahrscheinlichkeit von der Verursachung eines Verkehrsunfalles oder einer Behinderung des Verkehrsablaufs durch die Werbeanlage ausgegangen werden kann.<sup>118</sup> Ebenso kann eine Beeinträchtigung des Verkehrsteilnehmers vorliegen, wenn wichtige Hinweisschilder oder für die Verkehrssicherheit wichtigen Aspekte verdeckt werden.<sup>119</sup> Dabei ist jedoch immer zu berücksichtigen, dass sich die Verkehrsteilnehmer heutzutage an die vielfältige Werbung gewöhnt haben und daher Werbeanlagen nicht per se verkehrsgefährdend sind.<sup>120</sup> Diese Verkehrsgefährdung hängt vielmehr von den konkreten Straßenverhältnissen – bspw. ob es sich um einen Verkehrsknotenpunkt oder um eine besonders intensiv befahrene Straße handelt - ab.

## 6.2 straßenrechtliche Vorschriften

In Bezug auf die Verkehrssicherheit spielen auch die straßenrechtlichen Vorschriften des Bundes und der Länder mit Blick auf die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen eine gewichtige Rolle. Generell ist nach der bundesgesetzlichen Regelung des § 33 Abs.1, S.1 Nr.3 StVO, die wie bereits erwähnt die Verkehrssicherheit ergänzt, jegliche Werbung – egal ob durch Bild, Ton, Licht oder Schrift - außerhalb geschlossener Ortschaften unzulässig, sofern die Verkehrsteilnehmer durch die Werbung gefährdet, abgelenkt oder belästigt werden. Ebenso gilt dies für

---

<sup>117</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.336, Rn.12

<sup>118</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 17.12.1980, Az.: 3 S 832/80 (juris.) i.V.m. VG Würzburg, 27.03.2012, Az.: W 4 K 11.375, Rn.44, (juris.)

<sup>119</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 22.01.1986, Az.: 8 S 3307/85, (juris.) i.V.m. BayVGH, 30.7.1999, Az.: 26 B 96.316, (juris.)

<sup>120</sup> Vgl. VG Würzburg, 27.03.2012, Az.: W 4 K 11.375, Rn.44, (juris.)

innerörtliche Werbung, die den außerörtlichen Verkehr beeinträchtigt und für Werbung, die in Verbindung mit Verkehrszeichen steht.

Um diese Vorschrift zu konkretisieren, haben die Gesetzgeber im Bundesfernstraßengesetz sowie im Straßengesetz Baden-Württemberg explizit das straßenrechtliche Anbauverbot normiert. So dürfen gemäß § 22 Abs.1, Nr.1 a) StrG i.V.m. Abs.5 StrG Werbeanlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an Landstraßen nicht in einer Entfernung bis 20m an den jeweiligen Fahrbahnrand herangebaut werden. Ebenfalls gilt dies nach § 22 Abs.1, Nr.1 b) StrG i.V.m. Abs.5 StrG für Kreisstraßen, wobei hierbei das Anbauverbot auf eine Entfernung von 15m festgelegt wurde. In Bezug auf Bundesautobahnen und Bundesstraßen gibt § 9 Abs.1 i.V.m. Abs.6 FStrG die gesetzlichen Anbaubeschränkungen wider, wonach längs von Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40m und längs von Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20m zu den jeweiligen Fahrbahnrändern keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen. Dies gilt für Bundesautobahnen ausnahmslos und für die Bundesstraßen mit der Einschränkung, dass die Werbeanlage außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt errichtet wird.<sup>121</sup>

### **6.3 umweltrechtliche Vorschriften**

Ebenso wie das Straßenrecht gibt auch das Umweltrecht Vorschriften bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen wider. Insbesondere regelt das Naturschutzgesetz die Zulässigkeit von Werbeanlagen. So sind gemäß § 25 Abs.1 NatSchG Werbeanlagen außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile grundsätzlich unzulässig. Nur in Ausnahmefällen können Werbeanlagen zugelassen werden, sofern das

---

<sup>121</sup> Vgl. BVerwG, 21.09.2006, Az.: 4 C 9.05, Rn.8, (juris.)

Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und die Naturschutzbehörde der Ausnahme ausdrücklich zugestimmt hat.

Zusammenfassend beschränkt sich die baunebenrechtliche Problematik im Allgemeinen auf die Verkehrssicherheit, die durch das Straßenverkehrsrecht ergänzt wird. Durch diese Ergänzung bedarf es für eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit keiner hinreichenden Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintrittes. Vielmehr genügt bereits eine abstrakte Gefährdung für eine Ablenkung und insofern auch für eine Beeinträchtigung des Verkehrs.<sup>122</sup> Die Rechtsprechung hat sich also diesbezüglich - im Gegensatz zum Verunstaltungs- und Häufungsverbot - auf die "Seite" der Kommunen und Bürger geschlagen, indem sie für eine Verkehrsgefährdung weitergehende Eingriffsbefugnisse geschaffen hat.<sup>123</sup>

## 7 Die Rolle der Kommune

Die Kommunen besitzen aufgrund ihrer Selbstverwaltungsgarantie nach Art.28 Abs.2, S.1 GG das Recht, über alle örtlichen Angelegenheiten und deshalb auch über alle baulichen Vorhaben selbstständig und eigenverantwortlich zu entscheiden. In diesem Zusammenhang spricht die Verwaltung von der Planungshoheit der Kommunen, die durch Flächennutzungspläne oder Bebauungspläne zum Ausdruck gebracht wird.<sup>124</sup> Entgegen vielfacher Vorstellungen entscheidet jedoch trotz alledem häufig nicht die Gemeinde über die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (da sie oftmals keine Baurechtskompetenzen besitzt), sondern die Genehmigungsbehörde. Damit in diesem Zusammenhang die Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen aber nicht gänzlich

---

<sup>122</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.336, Rn. 12

<sup>123</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.336, Rn. 12

<sup>124</sup> Vgl. § 1 Abs.2 u.3 BauGB

eingeschränkt wird, hat der Gesetzgeber bestimmt, dass über die Zulässigkeit von Vorhaben in bestimmten Gemeindegebieten die Genehmigungsbehörde nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheiden darf. Über dieses kommunale Einvernehmen sowie über Steuerungsmöglichkeiten für die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen werden im Folgenden detaillierter Ausführungen gemacht.

### 7.1 Das Einvernehmen der Kommune

Gemäß § 36 Abs.1, S.1 BauGB darf die Genehmigungsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 31, 33 bis 35 BauGB nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheiden. Dies hat zur Folge, dass alle Vorhaben, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden, die Zustimmung der Kommune in Form eines Einvernehmens benötigen.<sup>125</sup> Nur in den Fällen, in denen die Kommune selbst Genehmigungsbehörde ist oder gerade ein qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 u.2 BauGB vorhanden ist, entbehrt sich dieses Einvernehmen.<sup>126</sup>

Generell dient das gemeindliche Einvernehmen dem Schutz der kommunalen Planungshoheit des Art.28 Abs.2 GG.<sup>127</sup> Es gibt den Kommunen die Möglichkeit, ihre planerischen Vorstellungen in das Genehmigungsverfahren einzubringen.<sup>128</sup> Formell-rechtlich müssen sie dabei innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Baugesuches über das Einvernehmen entscheiden; andernfalls gilt dies als fiktiv erteilt.<sup>129</sup> Materiell-rechtlich dürfen die Kommunen das Einvernehmen nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagen.<sup>130</sup>

---

<sup>125</sup> Vgl. Jäde / Dirnberger / Weiß, S.523, Rn.6

<sup>126</sup> Vgl. Jäde, S.27, Rn.28

<sup>127</sup> Vgl. BVerwG, 19.08.2004, Az.: 4 C 16.03, Rn.12, (juris.)

<sup>128</sup> Vgl. Muckel / Ogorek, S.141, Rn.202

<sup>129</sup> Vgl. Wassermann, S.109, Rn.349

<sup>130</sup> Vgl. Wassermann, S.109, Rn.350



Um nun auf diese materiellen Anforderungen und die Problematik des kommunalen Einvernehmens in Bezug auf Fremdwerbeanlagen näher eingehen zu können, ist ein kurzer Rückblick auf die Geschichte des § 36 BauGB unabdingbar: So hat bis zur Novellierung des Baugesetzes und des Raumordnungsgesetzes im Jahre 1998 eine gemeindliche Einvernehmensverweigerung dazu geführt, dass Vorhaben von der Genehmigungsbehörde nicht genehmigt werden konnten. Ein versagtes gemeindliches Einvernehmen konnte nur durch gerichtliche Entscheidung ersetzt werden.<sup>131</sup> Doch seit der Novellierung im Jahre 1998 kann das gemeindliche Einvernehmen auch von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (in Baden-Württemberg: untere Baurechtsbehörde) ersetzt werden (§ 36 Abs.2, S.3 BauGB), sofern die Verweigerung nicht aus städtebaulichen Gründen nach §§ 31, 33, 34 und 35 erfolgte und daher rechtswidrig war.<sup>132</sup>

Vorliegend führt dieser Tatbestand immer häufiger zu Konflikten. Denn Kommunen nehmen gegenüber Werbeanlagen generell eine ablehnende Haltung ein und versuchen durch die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens der Zulässigkeit von Werbeanlagen entgegenzuwirken. Argumentiert wird die Verweigerung oftmals mit bauordnungsrechtlichen Gründen in Form einer Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer oder einer Verunstaltung des besonders schutzwürdigen Ortsbildes der Gemeinde. Diese Gründe stellen jedoch keine städtebaulichen Gründe dar, sondern entstammen vielmehr dem Bauordnungsrecht, das für sich alleine gestellt rechtswidrig ist. Dies wurde auch gerichtlich bestätigt, wonach eine Versagung des Einvernehmens mit der alleinigen Begründung einer Verkehrsgefährdung der Straßenteilnehmer unzulässig ist, weil die Verkehrssicherheit gerade kein bauplanungsrechtlicher Hinderungsgrund ist.<sup>133</sup> Als Folge dieser rechtswidrigen Verweigerung

---

<sup>131</sup> Vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg, Band III, S.10, Rn.7

<sup>132</sup> Vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg, Band III, S.53, Rn.40

<sup>133</sup> Vgl. HessVGH, 18.12.1981, Az.: 4 OE 7/80, (juris.)

ersetzt die Genehmigungsbehörde seit der Novellierung regelmäßig das Einvernehmen der Kommune gemäß § 36 Abs.2, S.3 BauGB.

Ebenso ist eine Argumentation mit Blick auf eine Beeinträchtigung des kommunalen Ortsbildes unzulässig. Zwar ist der Schutz des Ortsbildes explizit in § 34 Abs.1, S.2 BauGB geregelt und wird auch durch das Verunstaltungsverbot gestärkt, doch sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die Anforderungen an eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Vergleich zum Einfügungsgebot des § 34 Abs.1, S.1 BauGB höher.<sup>134</sup> Nicht jedes Ortsbild ist demnach schutzwürdig, nur weil es eine ähnliche oder gleiche Bebauung und somit eine Einheitlichkeit aufweist.<sup>135</sup> Vielmehr muss es eine gewisse Wertigkeit für die Allgemeinheit und einen Charakter aufweisen, der sich gerade von anderen Ortsbildern abhebt und dem Ort so eine herausragende Prägung verleiht.<sup>136</sup>

Es bleibt daher abschließend festzuhalten, dass Kommunen oftmals eine Genehmigung von Fremdwerbeanlagen zu verhindern versuchen, indem sie ihr gemeindliches Einvernehmen verweigern. Die Argumentation basiert nicht selten auf bauordnungs- und baunebenrechtlichen Gründen (Gefährdung der Verkehrssicherheit, Verunstaltung des Ortsbildes,...), die für sich alleine gestellt keine städtebaulichen Gründe darstellen und insofern rechtswidrig sind. Das rechtswidrig versagte Einvernehmen ersetzt die Genehmigungsbehörde in aller Regel gemäß § 36 Abs.2, S.3 BauGB. Da die Kommunen dies als Eingriff in Ihre kommunale Selbstverwaltungsgarantie ansehen, ist ein Konflikt zwischen Kommune und Genehmigungsbehörde häufig unabweislich.

---

<sup>134</sup> Vgl. BVerwG, 11.05.2000, Az.: 4 C 14.98, Rn.16, (juris.)

<sup>135</sup> Vgl. BVerwG, 11.05.2000, Az.: 4 C 14.98, Rn.17, (juris.)

<sup>136</sup> Vgl. BVerwG, 11.05.2000, Az.: 4 C 14.98, Rn.17, (juris.)

## 7.2 Steuerungsmöglichkeiten

Der Gesetzgeber hat den Kommunen allerdings Möglichkeiten gegeben, wie sie die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen steuern können. In erster Linie ist dabei der Ausschluss bestimmter zulässiger Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO oder ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO) im Bebauungsplanbereich zu nennen.<sup>137</sup> Durch einen Ausschluss von Gewerbebetrieben im entsprechenden Baugebiet werden Fremdwerbeanlagen bauplanungsrechtlich unzulässig und sind insofern nicht genehmigungsfähig.

Als weitere Möglichkeit zur Steuerung von Fremdwerbeanlagen können die Kommunen durch örtliche Bauvorschriftensatzungen nach § 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen regeln. In diesem Zusammenhang können Anforderungen an Werbeanlagen bezüglich der Gestaltung, der Art, der Größe und des Standortes vorgeschrieben oder gar bestimmte Werbeanlagen ausgeschlossen werden, sofern sich die Zielsetzung im Rahmen von § 74 Abs.1, S.1 LBO - also an bauordnungsrechtlichen Zielen - hält.<sup>138</sup> Dabei ist stets zu beachten, dass eine abstrakt-konkrete Gefahr ausreichend für eine Gefährdung bauordnungsrechtlicher Ziele ist.<sup>139</sup> Es ist daher durchaus möglich, durch eine örtliche Bauvorschriftensatzung in reinen Wohngebieten das Anbringen von Werbeanlagen in Vorgärten und an Einfriedungen zu untersagen.<sup>140</sup> Demgegenüber ist es aber nicht zulässig, in Gewerbegebieten oder Industriegebieten die Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zu beschränken.<sup>141</sup> Auch ein generelles Verbot von Fremdwerbeanlagen in Kerngebieten ist nicht sachgerecht und verstößt gegen Art.14 Abs.1, S.2 GG, weil Kerngebiete durch unterschiedliche Nutzungen geprägt sind.<sup>142</sup>

---

<sup>137</sup> Vgl. Kapitel 4.11, S.27

<sup>138</sup> Vgl. Schlotterbeck / v. Arnim / Hager, S.1249 f., Rn.20

<sup>139</sup> Vgl. Dürr, S.96, Rn.178

<sup>140</sup> Vgl. BVerwG, 22.02.1980, Az.: 4 C 95.76, Rn.8, (juris.)

<sup>141</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 19.04.1981, Az.: 5 S 1909/80, Leitsatz, (juris.)

<sup>142</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 06.02.1992, Az.: 11 A 2235/89, (juris.)

## 8 Fazit

Nach Abschluss der Bachelorarbeit bleibt abschließend festzuhalten, dass die baurechtliche Problematik von Fremdwerbeanlagen sehr weitläufig und vielschichtig ist. Die Problematik kann nicht auf eine Materie des Baurechts festgemacht werden, sondern sie tritt in allen Bereichen auf. Generell wird an Fremdwerbeanlagen eine Vielzahl von Anforderungen gestellt, die insbesondere dem Bauordnungsrecht und dem Baunebenrecht entstammen. So ist neben dem Gebot der Verkehrssicherheit auch das Verunstaltungsverbot oder das Häufungsverbot nebst den zahlreichen Stellungnahmen der Fachbehörden (Umweltschutz, Straßenrecht,...) zu nennen. Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang auch das Bauplanungsrecht - das Kernstück des Baurechts - das die städtebaulichen Anforderungen an Fremdwerbeanlagen samt Rücksichtnahmegebot normiert.

All diese zahlreichen Anforderungen kommen den Kommunen und Bürgern, die wie durch anfangs erwähnte Zitate deutlich wird, eine grundsätzliche negative Haltung gegenüber Fremdwerbeanlagen einnehmen, entgegen. Sobald eine der vorgegeben Anforderungen – unbeachtet ob bauplanungs-, bauordnungs- oder baunebenrechtlicher Art - nicht erfüllt wird, ist die Fremdwerbeanlage baurechtlich nicht genehmigungsfähig und daher abzulehnen.

Allerdings, und darin besteht die Problematik und das große Konfliktpotential, dürften Fremdwerbeanlagen regelmäßig die erwähnten Anforderungen erfüllen. So sind Fremdwerbeanlagen bauplanungsrechtlich im System der Baunutzungsverordnung als Gewerbebetriebe anzusehen. Dies hat zur Folge, dass im gesamten Gemeindegebiet, in denen Gewerbebetriebe zulässig sind, auch Fremdwerbeanlagen bauplanungsrechtlich allgemein zulässig sind. In Bebauungsplangebieten mit ausgewiesenen Baugebieten nach der BauNVO oder aber auch im unbeplanten Innenbereich mit faktischen Baugebieten sind Gewerbebetriebe daher regelmäßig allgemein zulässig.

Daher stehen den Fremdwerbeanlagen bauplanungsrechtlich in aller Regel keine Hinderungsgründe entgegen, weshalb die Voraussetzungen des Bauplanungsrechts erfüllt sind.

Insofern unternehmen die Kommunen regelmäßig den Versuch, mithilfe der bauordnungsrechtlichen und baunebenrechtlichen Voraussetzungen die Genehmigung von Fremdwerbeanlagen zu verhindern. Da sich die Rechtsprechung in diesem Zusammenhang – mit Ausnahme der Verkehrssicherheit - allerdings eher auf die "Seite" der Antragsteller von Fremdwerbeanlagen gestellt hat und insbesondere die Begriffe der Häufung und Verunstaltung eng ausgelegt hat, ist dieser häufig nicht erfolgreich.

Zusammenfassend wird also an Fremdwerbeanlagen eine Vielzahl an Anforderungen gestellt, die jedoch regelmäßig erfüllt werden dürften. Das Verständnis vieler Kommunen und Bürger hierfür ist oftmals nicht gegeben, weshalb nicht selten ein Konflikt zwischen Kommune und Genehmigungsbehörde, die schlussendlich die Baugenehmigung erstellt, entfacht.

Ziel der Genehmigungsbehörden muss es also sein, den Kommunen und Bürgern aufzuzeigen, dass rein rechtlich gesehen Fremdwerbeanlagen regelmäßig zulässig sind und die Rechtsprechung dies Großteils bestätigt. Werbeanlagen der Fremdwerbung gehören wie jegliche andere Werbeträger in unserer heutigen Zeit mehr denn je zu einem beliebten Mittel der Verbreitung von Werbung. Da Fremdwerbeanlagen baurechtlich regelmäßig zulässig sind, müssen die Kommunen dafür sorgen, dass die Akzeptanz in der Bevölkerung gesteigert wird. Die Gemeinden dürfen nicht den entgegengesetzten Weg gehen und sich in einen Konflikt oder gar einen Rechtsstreit mit der Genehmigungsbehörde begeben. Dies wäre das falsche Zeichen an die Bevölkerung. Denn Fremdwerbeanlagen sind zu einem wichtigen Bestandteil der Unternehmensphilosophien geworden und tragen zum Erfolg von Unternehmen und Firmen bei. Dies wusste bereits Henry Ford vor Jahrzehnten.

## Literaturverzeichnis

### **Birk, Hans-Jörg:**

Bauplanungsrecht in der Praxis, 5. Auflage, Stuttgart u.a., 2007

### **Boeddinghaus, Gerhard:**

BauNVO / Baunutzungsverordnung, Kommentar, 5. Auflage, Heidelberg u.a., 2005

### **Dürr, Hansjochen:**

Baurecht Baden-Württemberg, 11. Auflage, Baden-Baden, 2004

### **Ernst, Werner / Zinkahn, Willy / Bielenberg, Walter / u.a.:**

Baugesetzbuch, Kommentar (Loseblattwerk), 112. Ergänzungslieferung, München, Stand: Januar 2014

### **Ferner, Hilmar / Kröninger, Holger / Aschke, Manfred (Hrsg.) / u.a.:**

Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung, Handkommentar, 2. Auflage, Baden-Baden, 2008

### **Fickert, Hans Carl / Fieseler, Herbert / u.a.:**

Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 11. Auflage, Stuttgart, 2008

**Koch, Hans-Joachim / Hendler, Reinhard:**

Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 5. neu bearbeitete Auflage, Stuttgart u.a., 2009

**Hauth, Michael:**

Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung / Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht – Baunebenrecht, 8. Auflage, München, 2005

**Jäde, Henning:**

Gemeinde und Baugesuch / Einvernehmen – Veränderungssperre – Zurückstellung, 4. Auflage, Stuttgart u.a., 2011

**Jäde, Henning / Dirnberger, Franz / Weiß, Josef:**

Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung, Kommentar, 6. Auflage, Stuttgart u.a., 2010

**Muckel, Stefan / Ogorek, Markus:**

Öffentliches Baurecht, 2. Auflage, München, 2014

**Sauter, Helmut:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Kommentar, 3. Auflage, 43. Lieferung, Stand: November 2013, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart, 1995/2014

**Schlotterbeck, Karlheinz / Busch, Manfred:**

Abstandsflächenrecht in Baden-Württemberg / Strukturen – Beispiele – Graphiken, 2. Auflage, Stuttgart u.a., 2011

**Schlotterbeck, Karlheinz / von Arnim, Achim / Hager, Gerd:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Taschenkommentar, 5. Auflage, Stuttgart u.a., 2003

**Stange, Gustav-Adolf:**

Baunutzungsverordnung, Kommentar, Wiesbaden, 2011

**Wassermann, Christoph:**

Baurecht Baden-Württemberg, Heidelberg u.a., 2011

***Internetquellen für Abbildungen***

<http://www.dasauge.de/aktuell/werbung/e762?bild=1029>

(Stand: 13.07.2014)

<http://www.fast-alles.net/kleinanzeige/282239/ihre-hauswand-fuer-werbezwecke-gesucht.html> (Stand: 13.07.2014)

<http://www.pos-werbeproduktion.de/unternehmen-referenzen-media-markt/> (Stand: 14.08.2014)



## Ehrenwörtliche Versicherung

„Ich versichere, dass ich diese Bachelorarbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus anderen Quellen direkt oder indirekt übernommenen Daten und Konzepte sind unter Angabe der Quelle gekennzeichnet.“

Es ist mir bekannt, dass die Arbeit mit einer Plagiaterkennungssoftware auf nicht gekennzeichnete Übernahme fremden geistigen Eigentums überprüft werden kann.“

---

Ort, Datum

---

Unterschrift

# Anlagen

# Anlage 1: Henry Ford

<http://www.henry-ford.net/> (Stand: 01.07.2014)

## Henry Ford

Ein außergewöhnlicher Manager, Geschäftsmann und Erfinder — Henry Ford



**Begabter Erfinder,**

**Brillanter Manager und**

**Herausragender Industrieller**

### **Von Henry Ford lernen heißt siegen lernen**

Henry Ford ist einer der berühmtesten amerikanischen Unternehmer. Er ist das beste Beispiel für einen echten Selfmademan. Seine Kindheit verbrachte Ford als Bauernsohn. Er entwickelte sich jedoch rasch zu einem begabten Erfinder, brillanten Manager und herausragenden Industriellen. Fords Geschäft war eines der profitabelsten und erfolgreichsten seiner Zeit. Noch heute sind Fords Ideen, Visionen und Zitate weit verbreitet und dienen vielen erfolgreichen Unternehmenslenkern als Vorbild. Von Henry Ford lernen heißt siegen lernen.

### **Glaube an dich selbst!**

Als Bauernsohn hatte es der Junge zunächst nicht leicht. Die ersten Lebensjahre wurden durch die körperliche Arbeit auf der Farm geprägt. Fords Weg war jedoch ein Weg der stetigen Entwicklung. Zu seinen ehernen Grundsätzen gehörte es, — niemals aufzugeben, stets an die eigenen Ideen zu glauben und unaufhaltsam nach Verbesserungen zu suchen. Voller Interesse am Leben und mit aller Kraft versuchte er die Welt um sich herum zu verbessern.

*„Was ich zu betonen versuche, ist, dass die gewöhnliche Art der Geschäftstätigkeit nicht den besten Weg darstellt. Ich bin an dem Punkt angekommen, an dem ich mich von den*

*gewöhnlichen Methoden entferne. Ab diesem Punkt beginnt der außerordentliche Erfolg meines Unternehmens.“* pflegte Henry Ford über seine Art, Geschäfte zu machen, zu sagen.

## **Grundsätze der Unternehmensführung**

Sein Einfluss auf die Grundsätze der Unternehmensführung und der Industrie kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Fords Ideen funktionieren immer noch für die verschiedensten Unternehmen rund um die Welt. Daran wird sich auch so schnell nichts ändern, denn die Essenz seiner Erkenntnisse kann durchaus als universell und zeitlos betrachtet werden. Henry Fords Erfolgsgeheimnisse und Prinzipien sind heute noch immer aktuell und gelten auch weiterhin für unsere moderne Welt.

In diesem Sinne hoffe ich, dass sich diese Seite nützlich für Sie und Ihre Pläne erweist. Schreiben Sie uns bitte, wenn Sie weitere Informationen benötigen. Oder haben Sie Anregungen, um den Inhalt unserer Seite weiter zu verbessern? Ihre Mitarbeit an unserem Projekt wissen wir zu schätzen.

## **Was unterschied Henry Ford von anderen Unternehmern seiner Zeit?**

Henry Ford optimierte die industrielle Massenproduktion und erfand die moderne Fließbandproduktion. Dadurch konnte Henry Ford viel effektiver und vor allem viel günstiger als andere Hersteller arbeiten. Die Einsparungen gab er teilweise durch Lohnerhöhungen an seine Fabrikarbeiter weiter, die sowieso die höchsten Löhne in der gesamten Branche erhielten. So konnte der Unternehmer gewährleisten, dass sich die besten Facharbeiter und Ingenieure um ihn versammelten.

## **Über Werbung**

„Wer nicht wirbt, der stirbt“ —, sagte Henry Ford über die Werbung. Dieser Ausspruch hat eine besonders hohe Bekanntheit, da er das Thema Werbung kurz, knapp und besonders drastisch auf den Punkt bringt.

Henry Fords erklärtes Ziel war es, ein Automobil für die gesamte Bevölkerung zu bauen. Dies musste er entsprechend publizieren. Als einer der ersten Unternehmer überhaupt erklärte er den Marketingetat zu einem festen Bestandteil der Unternehmenskalkulation und reservierte dafür ein entsprechendes Marketingbudget.

## **Zitat zur Erfindung**

*"Wenn ich die **Menschen** gefragt hätte, was sie wollen, hätten sie gesagt **schnellere Pferde**."*

- Henry Ford

## Anlage 2: Henry Ford – Zitate

<http://www.henry-ford.net/deutsch/zitate.html> (Stand: 10.08.2014)

# Henry Ford

*Ein außergewöhnlicher Manager, Geschäftsmann und Erfinder —  
Henry Ford*



[Google Anzeigen](#)

[Zitate](#)

[Henry Ford](#)

[Weisheiten](#)

## Zitate und Weisheiten von Henry Ford

### Werbung und Design

„Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen.“

„Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist.“

„Wenn Sie einen Dollar in Ihr Unternehmen stecken wollen, so müssen Sie einen weiteren bereithalten, um das bekannt zu machen.“

„Wer nicht wirbt, stirbt!“

„Die Menschen im Allgemeinen haben so wenig und es kostet so viel, das Notwendigste zu kaufen, weil fast alles, was wir machen viel komplexer ist als es sein müsste. Unsere Kleidung, unsere Nahrung, unsere Hausrat, alles könnte viel einfacher sein, als es jetzt ist und zur gleichen Zeit besser aussehen.“

### Zitate zum Thema:

[Werbung und Design Zitate](#)

[Produkt Zitate](#)

[Geschäft und Business Zitate](#)

[Innovations Zitate](#)

[Erfolgs Zitate](#)

[Verkaufen Zitate](#)

[Automobil Zitate](#)

[Finanzen und Geld Zitate](#)

[Mitarbeiter und Angestellte Zitate](#)

[Arbeit Zitate](#)

[Leben Zitate](#)

[Lernen Zitate](#)

## Anlage 3: Henry Ford – Biografie

<http://www.henry-ford.net/deutsch/biografie.html> (Stand: 10.08.2014)

### Henry Ford

Ein außergewöhnlicher Manager, Geschäftsmann und Erfinder — Henry Ford

### Vom Underdog zum Selfmademan

#### Die Biografie von Henry Ford



\* 30. 07. 1863 — in Dearborn, Michigan

† 07. 04. 1947 — in Dearborn, Michigan

Noch heute gilt **Henry Ford** vielen Menschen als Vorbild. Ford ist das herausragendste Beispiel eines echten Selfmademan. Geboren als Sohn eines einfachen Bauern, wurde er später reich und berühmt durch seine eigenen Ideen, Anstrengungen und durch seinen außergewöhnlich starken Willen.

#### Vom Bauernsohn zum Wirtschaftstycoon

Wie war dies überhaupt möglich? Und was unterschied Henry Ford von all den anderen Unternehmern seiner Zeit? Im Folgenden wird eine kurze Biografie sein Leben beleuchten.

#### Kurzbiografie Henry Ford – Lehrjahre in Detroit

Ford wurde 1863 in Dearborn, Michigan geboren. Seine Familie besaß einen Bauernhof, auf dem der zukünftige Unternehmer seine ersten Lebensjahre verbrachte. Im Alter von 17 Jahren verließ er die Farm als junger Mann und fuhr nach Detroit, um eine Lehre als Maschinist zu beginnen. Im Jahre 1882 beendete Ford die Ausbildung bei Westinghouse Electric Corporation. Man engagierte ihn anschließend für die Sommer-Saison, um die Leistung moderner Dampfmaschinen auf verschiedenen Farmen zu demonstrieren. Die Wintermonate verbrachte Henry mit seinem Vater auf dem Bauernhof, wo sie gemeinsam eine eigene Dampfmaschine entwickelten. (Seine Mutter starb bereits, als er 12 war.)

Während einer dieser Winterperioden, in der er sich wie gewöhnlich dem Bau von

Dampfmaschinen widmete traf er seine zukünftige Frau Clara Bryant. Die beiden heirateten im Jahr 1891 und zogen gemeinsam nach Detroit. Dort begann Ford seine Arbeit für die Edison Illuminating Company, um Geld zu verdienen und nebenbei noch mehr über Elektrizität zu lernen. Dank dieser Arbeit und seiner eigenen Nachforschungen in seiner Freizeit gelang es ihm eines Tages, seinen eigenen „Elektrizitätsgezündeten Benzin-Motor“ zu entwickeln.

### **Automobil und Rennwagen**

Am 4. Juni 1896 vollendete Ford die Arbeit an einem vierrädrigen Fahrzeug. Seine Begeisterung und der Erfolg seiner eigenen Konstruktionen ließen Henry Ford glauben, er könne Autos zum Verkauf anbieten. Er war überzeugt davon, dass die Menschen Autos haben wollen, die ihnen bei dem Bewältigen von Entfernungen oder dem Transportieren von Gegenständen nützlich sein können und ihnen darüber hinaus das Leben erleichtern. Ford gründete zusammen mit Investoren mehrere Unternehmen zu diesem Zweck, aber diese Firmen wurden alle innerhalb kurzer Zeit wieder aufgelöst. Zeitgleich baute Ford seinen eigenen Rennwagen. Dieser neue Wagen machte Fords Namen schlagartig bekannt.



**Die Ford Motor Company**

Erneut und damit zum dritten Mal versuchte Ford gemeinsam mit Investoren ein Unternehmen auf die Beine zu stellen. Diesmal endlich erfolgreicher als zuvor: zusammen wurde die Ford Motor Company gegründet. Am 15. Juli 1903 wurde das erste Auto, das „Model A“ von der Ford Motor Company für 850 \$ verkauft. Dieser Erfolg gab Henry Ford die Gelegenheit, weiter an seinen Plänen zu arbeiten und das Design seiner Autos zu verbessern.

### **Model T - besser als die Konkurrenz**

Nach mehreren Typen (B, C und F) entwarf Ford das „Model T“ (1908). Dieses Automobil wurde speziell für die Massenproduktion geschaffen und war leicht, schnell und stabil. Bei diesem Typ kam der eigens erfundene Vanadium-Stahl zum Einsatz. Dieses Material machte das Model T viel stabiler und zuverlässiger als alle anderen Autos. Ford ließ den Wagen schwarz lackieren, weil diese Farbe schneller trocknete als andere. Diese Maßnahme half ihm dabei, weitere Zeit in dem Produktionskreislauf einzusparen. Das Model T wurde überraschend schnell beliebt und verkaufte sich dementsprechend gut.

### **Der Schlüssel zur optimierten Produktion - das erste Fließband**

Aufgrund der starken Nachfrage musste die Ford Motor Company einen zusätzlichen Weg finden, um die Geschwindigkeit der Produktion zu erhöhen. Eine weitere dramatische

Innovation war geboren. Im Jahr 1913 fügte Henry Ford die erste motorisierte Fließbandanlage der Welt in die Herstellung ein. Die Karrosserien wurden nacheinander an den einzelnen Produktions-Stationen vorbeibewegt, während Arbeiter die Autoteile hinzufügten. Diese Erfindung sparte deutlich Zeit und verringerte die Herstellungskosten drastisch. Ford war dadurch in der Lage, Autos viel schneller zu produzieren und die Preise entsprechend zu reduzieren. (Der Preis für das erste Automobil betrug noch 850 \$ und konnte schließlich auf 300 \$ reduziert werden.) Das T-Model wurde fortan für Ford zu einer beispiellosen Erfolgsgeschichte. In dem Zeitraum von 1908 bis 1925 fertigte und verkaufte die Ford Motor Company etwa 15 Millionen T-Models.



#### **Das eigene Team stärken und die besten Spieler verpflichten**

Anstatt das verdiente Geld ausschließlich zu verwenden, um sich ein Leben in purem Luxus zu erlauben entschied Henry Ford die Löhne zu erhöhen. Dies tat er natürlich auch, um die Produktivität und Qualität seiner Arbeitnehmer zu verbessern. Die Ford Motor Company bot ihren Arbeitnehmern einen Lohn von 5 \$ pro Arbeitstag. Dies entsprach dem für die damalige Zeit höchsten Lohn überhaupt in der Automobilindustrie. Außerdem verringerte der Unternehmer die wöchentliche Arbeitszeit seiner Mitarbeiter. Von 6 Tagen à 8 Stunden (48-Stunden-Woche) auf 5 Tage à 8 Stunden (40-Stunden-Woche).

In einem Interview mit Samuel Crowther (damaliger Journalist) kommentierte Henry Ford dies folgendermaßen:

*„Wir haben unternehmensweit und über alle Industriezweige hinweg die Fünf-Tage-Woche beschlossen und sofort in Kraft gesetzt. Darüberhinaus gibt es keine Arbeit mehr bei uns am Samstag und auch am Sonntag nicht. Diese werden freie Tage sein. Die Männer aber sollen die gleiche Bezahlung wie für eine volle Sechs-Tage-Woche erhalten. Ein Arbeitstag wird auch weiterhin acht Stunden lang sein. Jedoch ohne Überstunden.“*

Weiter heißt es in dem Interview:

*„Wir haben aufgehört, im Sinne eines Mindestlohns zu denken. Dieser gehört der Vergangenheit an, bevor wir beschlossen hatten, die höheren Löhne zu zahlen. Mittlerweile erhalten so wenige Menschen den Mindestlohn, dass wir uns diese Mühe nicht mehr machen. Wir versuchen, einem Mann das zu zahlen, was er wert ist. Und wir sind nicht geneigt, einem Mann, der sich nicht „lohnt“, mehr als den Mindestlohn zu bezahlen.“*

Diese Verbesserungen dürften Ford den Vorteil gebracht haben, noch mehr talentierte, erfahrene und willige Arbeitskräfte anzuziehen und dadurch noch höhere Umsätze einzufahren. Von den geschickten Mechanikern, die sich in seiner Fabrik versammelten, profitierte er zusätzlich. Ihre Erfahrungen, Kenntnisse und Ideen steigerten die Produktivität noch weiter und führten gleichzeitig zu einer Senkung der Ausbildungskosten.

#### **Die modernste Fabrik der Welt**



Aufgrund der wachsenden Nachfrage der Unternehmen begann man mit dem Bau einer großen industriellen Anlage entlang den Ufern des Flusses Rouge in Dearborn, Michigan. Die Bauarbeiten wurden schließlich im September 1927 abgeschlossen und der resultierende Komplex barg von Stahl- und Automobil-Fließbändern bis zur Glashütte all das in sich, was für die Automobil-Produktion benötigt wurde. Dadurch wurde „Rouge Plant“ zu einer der größten Fabriken überhaupt in der Welt. Die Fabrik verkörperte und perfektionierte Henry Fords Idee von der Massenanfertigung innerhalb der Automobil-Produktion.

### **Henry Fords Sohn übernimmt das Geschäft – Edsel Ford**

Im Jahr 1918 wurde Henry Ford durch den damaligen Präsidenten der USA gebeten, als Demokrat aus Michigan für den Senat der Vereinigten Staaten anzutreten. Seine Kandidatur sollte als Zeichen von Frieden verstanden werden und den vorgeschlagenen Völkerbund stützen. Henry Ford beteiligte daraufhin seinen einzigen Sohn Edsel Ford an der Verwaltung des Unternehmens und übergab ihm den Vorsitz der Ford Motor Company. Die endgültige Entscheidungsmacht und Autorität blieb jedoch zunächst bei Henry Ford. Der Plan war, die Kontrolle über das gesamte Unternehmen zu bewahren und das Alleineigentum der Familie Ford zu stärken und zu verwalten. Henry und Edsel Ford konnten sich jedoch nicht immer einigen und stritten häufig über die Art und Weise wie ihr Geschäft im Detail geführt werden sollte.

### **Der Lebenszyklus eines Produkts – das T-Model geht in Rente**

Mitte der Zwanziger Jahre, als sich der Absatz durch das T-Model reduziert hatte, entwickelte Henry Ford mehrere neue Features für dieses Automobil-Model und entwarf einen Kunden-Kredit-Plan um den Absatz anzukurbeln. Bei diesem Plan wurde er von seinem Sohn jedoch nur widerwillig unterstützt.

Edsel stimmte Henry Ford schließlich um und brachte ihn endlich dazu, mit der Schöpfung eines neuen Typs zu beginnen. Edsel Ford war auch verantwortlich für das neue Karosserie-Design und sein Vater Henry für die technische Ausstattung. Diese Gemeinschaftsarbeit führte zu einem neuen, erfolgreichen Fabrikat: Dem „Model A“, das im Dezember 1927 eingeführt wurde und das sich bereits nach 3 Jahren Produktionszeit mehr als 4 Millionen mal verkaufte.

### **Die letzten Jahre**

Die Ford Motor Company spielte darüber hinaus auch eine wichtige Rolle bei dem Sieg der Alliierten im Ersten und Zweiten Weltkrieg. Zur Unterstützung der Alliierten stieg Henry Fords Company in die Massenproduktion für den Krieg mit ein. Die meisten produzierten Bomber der Alliierten (B-24 Liberator-Bomber) wurden größtenteils in der Ford-Fabrik hergestellt. Zur Produktionssteigerung wurde der sogenannte „Willow Run“ entworfen. (Es wurden 600 Maschinen pro Monat in 24-Stunden-Schichten gefertigt.)

Im Mai 1943 starb Henry Fords einziger Sohn, Edsel Ford. Für eine Weile übernahm Henry Ford wieder den Vorsitz seiner Gesellschaft. Sein hohes Alter und die schwächer werdende Gesundheit zwangen ihn jedoch bald, den Vorsitz im Jahre 1945 an den ältesten Enkel, Henry Ford II, abzugeben. Zwei Jahre später, am 7. April 1947, starb Henry Ford im Alter von 83 Jahren auf seinem Anwesen in Dearborn. Ford wurde anschließend auf dem Ford-Friedhof in Detroit begraben.

## **Zitat zum Lernen**

*„Wer immer tut, was er schon kann, bleibt immer das, was er schon ist.“*

- Henry Ford

# Anlage 4: Nettowerbeeinnahmen verschiedener Werbeträger

<http://www.zaw.de/index.php?menuid=33> (Stand: 03.07.2014)

## Nettowerbeeinnahmen erfassbarer Werbeträger in Deutschland 2010 bis 2013

Angaben in Mio. Euro. Netto: nach Abzug von Mengen- und Malrabatten sowie Mittlerprovisionen, sofern nicht anders bezeichnet vor Skonti, ohne Produktionskosten.

Werbeträger	2010	Prozent	2011	Prozent	2012	Prozent	2013	Prozent
Fernsehen <sup>1</sup>	3.953,73	8,6	3.981,17	0,7	4.037,70	1,4	4.125,13	2,2
Tageszeitungen <sup>2</sup>	3.637,80	-1,5	3.556,90	-2,2	3.232,60	-9,1	2.929,80	-9,4
Anzeigenblätter <sup>3</sup>	2.011,00	2,3	2.060,00	2,4	2.001,00	-2,9	1.932,00	-3,4
Publikumszeitschriften <sup>4</sup>	1.450,00	2,9	1.440,05	-0,7	1.281,00	-11,1	1.235,00	-3,6
Online und Mobile <sup>5</sup>	861,00	12,7	990,00	15,0	1.054,15	6,5	1.151,97	9,3
Verzeichnismedien <sup>6</sup>	1.154,60	-2,5	1.139,10	-1,3	1.095,80	-3,8	1.019,10	-7,0
Außenwerbung <sup>7</sup>	766,06	3,9	896,90	17,1	867,90	-3,2	891,20	2,7
Fachzeitschriften <sup>8</sup>	856,00	0,5	875,00	2,2	858,00	-1,9	889,00	3,6
Hörfunk <sup>9</sup>	692,06	2,0	709,15	2,5	719,65	1,5	746,11	3,7
Wochen-/ Sonntagszeitungen <sup>2</sup>	217,80	4,6	213,70	-1,9	199,30	-6,7	175,50	-11,9
Filmtheater <sup>10</sup>	74,51	4,1	84,74	13,7	88,39	4,3	80,08	-9,4
Zeitungssupplements <sup>2</sup>	85,80	4,8	85,10	-0,8	81,90	-3,8	79,30	-3,2
<b>Gesamt</b>	<b>15.760,36</b>	<b>3,1</b>	<b>16.031,81</b>	<b>1,7</b>	<b>15.517,39</b>	<b>-3,2</b>	<b>15.254,19</b>	<b>-1,7</b>

Quelle: 1 ARD-Werbung Sales & Services, ZDF-Werbefernsehen, Verband Privater Rundfunk und Telemedien (VPRT), bereinigter Wert des VPRT für 2012.

2 Bundesverband Deutscher Zeitungsverleger (BDZV), vorläufiges Ergebnis.

3 Bundesverband Deutscher Anzeigenblätter (BVDA).

4 Fachverband Die Publikumszeitschriften im Verband Deutscher Zeitschriftenverleger.

5 Bis 2011 gemeinsame Hochrechnung von BDZV, VDZ und VPRT; Daten: Fremdwerbung in Online-Diensten, ohne Suchwort- und Affiliatevermarktung; ab 2012: gemeinsame Hochrechnung der Verbände BDZV, VDZ, VPRT auf Basis der vom BVDW/OVK erfassten Netto-Werbeumsätze für Online- und Mobile Display (2012: 1.207,00 Mio. Euro; 2013: 1.319,00 Mio. Euro). Basis der gemeinsamen Hochrechnung ist die ZAW-Netto-Definition.

Basis der BVDW/OVK-Erfassung ist die international gängige Netto-Definition des IAB (Netto 1).

6 (vdev) – Verband Deutscher Auskunft- und Verzeichnismedien, Erhebung bei Mitgliedern und Hochrechnung, nach Skonti, vor Mehrwertsteuer, inklusive rund 10 Prozent Mehrwertsteuer.

7 Hochrechnung des Fachverbands Außenwerbung (FAW) und des ZAW, ab 2011 inkl. Medien an Flughäfen.

8 Deutsche Fachpresse.

9 AS&S Radio GmbH, RMS Radio Marketing Service, Verband Privater Rundfunk und Telemedien (VPRT).

10 FDW Werbung im Kino, Erhebung bei Mitgliedern.

## Anlage 5: Zeitungsartikel Hersfelder Zeitung

<http://www.hersfelder-zeitung.de/nachrichten/lokales/hauneck/schluss-riesigen-tafeln-3770162.html>

(Stand: 21.08.2014)

Eiterfelder Gemeindevertreter kritisieren große Werbeplakate – Satzung beschlossen

## Schluss mit riesigen Tafeln

**Eiterfeld. Schluss mit blinkenden Werbeschildern und riesigen Anzeigentafeln in Eiterfeld: In ihrer jüngsten Sitzung haben die Gemeindevertreter ausnahmslos einer Satzung zugestimmt, die das Aufstellen von Werbeplakaten regelt. Diese gilt ab sofort.**



Plakattafeln wie diese in Eiterfeld beeinträchtigen das Ortsbild, finden die Eiterfelder Gemeindevertreter.

Foto: Becker

Sie stehen in Vorgärten, häufig an den Hauptverkehrsstraßen und weisen auf alle möglichen Angebote von Unternehmen hin. „Sie verschandeln unser Ortsbild“, sagt Theodor Kohlmann von der FWG-Fraktion über die Werbetafeln in der Marktgemeinde. Mit dieser Meinung ist er nicht allein. Einstimmig beschlossen die Eiterfelder eine Satzung, die das Aufstellen von Werbeanlagen im Gemeindegebiet regelt. Bei jedem einzelnen Antrag von Firmen wird ab sofort vom Gemeindevorstand geprüft, ob der Aufsteller der Satzung entspricht.

Diese gibt vor, dass etwa leuchtende Werbeanlagen sowie Tafeln, die an Bäumen, Brücken, Böschungen und Schornsteinen angebracht sind, unzulässig sind. In dem Beschluss heißt es außerdem: Werbeanlagen und Schaukästen müssen in Form und Größe mit dem Umfeld harmonisieren. Nicht mehr aufgestellt werden sollen unter anderem freistehende Werbeanlagen über drei Meter Höhe.

„Die Satzung dient allein dem gestalterischen Zweck“, erklärt Hauptamtsleiter Franz Giebel. „Derzeit haben wir beispielsweise drei Anträge zu Werbetafeln vorliegen, die an Stellen errichtet werden sollen, an denen sie das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.“ Konkret handelt es sich dabei um zwei Schilder in Eiterfeld und eins in Großentaft. Doch davon ist ein Aufsteller schon allein aus ordnungsbehördlicher Sicht unzulässig. „Denn unabhängig von der Satzung dürfen die Plakate natürlich die Verkehrssicherheit nicht negativ beeinträchtigen“, erklärt Giebel. Alle Schilder, die vor Inkrafttreten der Satzung errichtet wurden, müssen dieser entsprechend jedoch nicht verändert werden.

Das gilt auch für zwei Schilder im benachbarten Nüsttal. Eines davon, das seit April dieses Jahres an der Hauptstraße in Mittelaschenbach steht, weist eine Größe von rund 2,80 mal drei Meter auf, schätzt Bürgermeister Hermann Trabert (CDU). Ein anderes ist an einer Hauswand in Hofaschenbach angebracht. Die beiden Werbeplakate wurden vom Bauamt nach geltendem Recht genehmigt, doch jetzt wollen auch die Nüsttaler eine Grundlage, um solche Anliegen ablehnen zu können.

„Denn ohne Satzung ist es schwierig, so etwas zu verhindern. Solche Plakate an Landesstraßen nehmen mittlerweile überhand.“ Weitere Anträge, etwa an der Landesstraße in Morles, lägen bereits vor – „und es gibt noch weit größere Tafeln als die bereits aufgestellten“, befürchtet Trabert. Die Bevölkerung sei schon jetzt empört, wobei Werbung nicht per se verhindert werden soll. (sam/ste)

## **Anlage 6:** Zeitungsartikel Südwestpresse Ulm / Neu-Ulm

[http://www.swp.de/ulm/lokales/alb\\_donau/Bebauungsplan-verhindert-Werbeanlagen;art4299,2303316](http://www.swp.de/ulm/lokales/alb_donau/Bebauungsplan-verhindert-Werbeanlagen;art4299,2303316)  
(Stand: 14.08.2014)

### **BLAUSTEIN**

## **Bebauungsplan verhindert Werbeanlagen**

**Meist werden Bebauungspläne aufgestellt, um Bauten zu ermöglichen. In Blaustein wird jetzt ein Bebauungsplan auf den Weg gebracht, um etwas zu verhindern: großflächige Werbeanlagen an der B 28.**

Meist werden Bebauungspläne aufgestellt, um Bauten zu ermöglichen. In Blaustein wird jetzt ein Bebauungsplan auf den Weg gebracht, um etwas zu verhindern: großflächige Werbeanlagen an der B 28. Weil es bisher für den Bereich zwischen der Ortseinfahrt aus Richtung Ulm bis zum Bahnübergang Ehrenstein keinen Bebauungsplan gibt, hat die Gemeinde keine Handhabe, Werbeanlagen abzulehnen. Wie in anderen Städten und Gemeinden, mehrten sich auch in Blaustein die Anfragen, sagte Bürgermeister Thomas Kayser. Für das Ortsbild sei das ein Ärgernis. Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der Werbeanlagen ausschließt. "Es ist richtig, dem Wildwuchs Einhalt zu gebieten", sagte Elisabeth Couvigny-Erb (SPD). Der Gemeinderat beschloss gleich eine Veränderungssperre, um einem aktuellen Bauantrag begegnen zu können. Ursula Rieger-Wäckerle (Grüne) hält auch für Herrlingen eine Regelung für nötig. Franz Schmutz von der Blausteiner Bauverwaltung sagte, dass der Ausschluss von Werbeanlagen dort mit den neuen Bebauungsplänen für das Gebiet Stadelwiesen und das Märker-Gelände geregelt werde. Flächen am Bahnhof seien ohnehin im Besitz der Gemeinde

## **Anlage 7: Zeitungsartikel Südkurier**

<http://www.suedkurier.de/region/bodenseekreis-oberschwaben/oberteuringen/Gemeinde-wehrt-sich-gegen-Werbeanlagen;art372488,5879258> (Stand: 21.08.2014)

# Gemeinde wehrt sich gegen Werbeanlagen

## **Oberteuringen - Bebauungsplan „Hefigkofen-Süd“ wird geändert**

Bereits zum wiederholten Mal sieht sich die Gemeinde getrieben, ihr wirksamstes Instrument zur Städteplanung einzusetzen, damit es zu keinen „südländischen Verhältnissen“ entlang den ortsquerenden Verkehrsadern kommt, empörte sich Bürgermeister Karl-Heinz Beck in der Sitzung des Gemeinderats. Nach Neuhaus und Hefigkofen (entlang der B 33) sowie Unterteuringen (K 7735) ist nun Hefigkofen entlang der L 329 ins Visier der Konstanzer Firma Schwarz-Außenwerbung geraten. Dort wollte das Unternehmen in der Kornstraße eine 3,8 mal 2,8 Meter große Plakattafel für Wechselwerbung installieren. Ein entsprechender Bauantrag dazu wurde in der vorangehenden Sitzung vom Ausschuss für Umwelt und Technik abgelehnt. Nun werde beim Baurechtsamt die Zurücksetzung des Bauantrags beantragt, so dass dem Gemeinderat die Zeit bleibe, den bestehenden Bebauungsplan „Hefigkofen-Süd“ und die entsprechenden rechtlichen Festsetzung zur zulässigen baulichen Nutzung zu ändern, erläuterte Bauamtsleiter Werner Wetzels den Vorgang. Insbesondere die Regelungen zu Werbetafeln sollten in den örtlichen Bauvorschriften hinzugefügt werden. Eine generelle Werbetafelverbotssatzung für das Gemeindegebiet greife da zu kurz, sagte Bürgermeister Beck. Gegen das „Gehabe“ eines bundesweit agierenden Unternehmens brauche es „wasserdichte Vorschriften“.

## **Anlage 8:** Öffentliches Baurecht



# Öffentliches Baurecht

zuletzt überarbeitet am: 15.08.2014, trotzdem keine Gewähr  
Hinweise, Fehlermeldungen, Richtigstellungen werden dankend entgegen genommen.

## **Inhalt:**

1. Überblick .....	4
2. Die Raumordnung .....	4
2.1. Grundsätze.....	4
2.2. Das Raumordnungsverfahren .....	5
2.2.1. Bedeutung.....	5
2.2.2. Ablauf.....	5
2.2.3. Abschluss.....	5
3. Das Bauplanungsrecht .....	6
3.1. Das Planfeststellungsverfahren.....	6
3.2. Die Bauleitplanung .....	7
3.3. Ebenen der räumlichen Planung (bezogen auf Berlin).....	7
3.4. Bauleitpläne der Gemeinden.....	9
3.5. Ablauf der Bauleitplanung .....	10
3.5.1. Interne Klärung des Planungserfordernisses .....	10
3.5.2. Aufstellungsbeschluss.....	10
3.5.3. Erarbeitung des ersten Planentwurfs .....	10
3.5.4. Umweltprüfung, -bericht .....	10
3.5.5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	11
3.5.6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	11
3.5.7. Überarbeitung, Detaillierung des Vorentwurfes.....	11
3.5.8. Beschluss der öffentlichen Auslegung .....	11
3.5.9. Öffentliche Auslegung .....	11
3.5.10. Prüfung der vorgebrachten Anregungen, Mitteilung.....	11
3.5.11. ggf. Überarbeitung und erneute Auslegung .....	12
3.5.12. Wirksamkeit des Bauleitplans .....	12
3.5.13. Rechtskraft durch Bekanntmachung .....	12
3.6. Der Flächennutzungsplan (FNP oder F-Plan) .....	13
3.7. Der Bebauungsplan (BBP oder B-Plan) .....	14
3.7.1. Art der baulichen Nutzung.....	15
3.7.2. Maße der baulichen Nutzung .....	16
3.7.3. Bauweise .....	17

3.7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
3.7.5.	Erschließung .....	18
3.8.	Zusammenhang FNP - BBP .....	19
3.9.	Sonderformen der Bauleitplanung.....	19
3.9.1.	Städtebaulicher Vertrag .....	19
3.9.2.	Vorhaben und Erschließungsplan (VEP).....	19
3.9.3.	Bebauungspläne der Innenentwicklung .....	20
3.10.	Die Sicherung der Bauleitplanung .....	20
3.10.1.	Veränderungssperre .....	20
3.10.2.	Zurückstellung von Baugesuchen .....	20
3.10.3.	Bodenordnung, Umlegung .....	21
3.11.	Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines BBP .....	21
3.12.	Zulässigkeit von Bauvorhaben ohne Bebauungsplan .....	22
3.12.1.	Baurecht während der Planaufstellung .....	22
3.12.2.	Bauen im unbeplanten Innenbereich.....	22
3.12.3.	Bauen im Außenbereich.....	22
4.	Besonderes Städtebaurecht .....	23
4.1.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	23
4.2.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.....	23
4.3.	Stadtumbau .....	24
4.4.	Soziale Stadt .....	25
4.5.	Erhaltungssatzung.....	25
4.6.	Städtebauliche Gebote.....	26
5.	Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften (Baunebenrecht) .....	26
6.	Das Bauordnungsrecht.....	27
6.1.	Das bauaufsichtliche Verfahren.....	28
6.2.	Formelles Bauordnungsrecht .....	28
6.2.1.	Verfahrensfreie Bauvorhaben .....	29
6.2.2.	Genehmigungsfreistellung .....	29
6.2.3.	Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren .....	29
6.2.4.	Das umfassende Baugenehmigungsverfahren .....	29
6.2.5.	Baubeteiligte .....	30
6.2.6.	Bauherr .....	30
6.2.7.	Entwurfsverfasser .....	30
6.2.8.	Bauleiter .....	30
6.2.9.	Unternehmen .....	30

6.2.10.	Bauvorlagen, Geltungsdauer, Kontrollen .....	31
6.2.11.	Bauvoranfrage, -vorbescheid .....	32
6.3.	Materielles Bauordnungsrecht.....	32
6.3.1.	Ausgewählte Begriffe der BO Berlin .....	32
6.3.2.	Gebäudeklassen .....	32
6.3.3.	Vollgeschoss .....	33
6.3.4.	Aufenthaltsraum .....	33
6.3.5.	Wohnung.....	33
6.3.6.	Zugänge und Zufahrten.....	33
6.3.7.	Öffentliche Baulasten .....	33
6.3.8.	Stellplätze und Garagen.....	34
6.3.9.	Abstandsflächen.....	34
6.3.10.	Umbau, Nutzungsänderung, Dachgeschossausbau .....	36
7.	Altlasten.....	37

# 1. Überblick

Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen wie auch bei der Veränderung der Nutzung bestehender Gebäude sind im Wesentlichen drei Rechtsblöcke bedeutsam:

- das in Bundesgesetzen geregelte Raumordnungs- und Bauplanungsrecht,
- das in Landesgesetzen geregelte Bauordnungsrecht,
- das in Landes- und Bundesgesetzen geregelte sonstige öffentliche Recht, welches das Vorhaben tangiert.

Darüber hinaus wird durch die Genehmigungsbehörden zur Interpretation der in diesen Gesetzen auftretenden „unbestimmten Rechtsbegriffe“ ein breites Spektrum höchstrichterlicher Rechtsprechung zur Entscheidungsfindung herangezogen.

	<b>Öffentliches Baurecht</b>			
juristischer Begriff	<b>Bauplanungsrecht</b>	<b>Bauordnungsrecht</b>		<b>Baunebenrecht</b>
Verwaltungsebene	Bundesrecht	Landesrecht	Kommunales Recht	Bundes-, Landes-, Kommunales Recht
rechtliche Grundlagen	Raumordnungsgesetz ROG Baugesetzbuch BauGB Baunutzungsverordnung BauNVO Planzeichenverordnung PlanZV	Bauordnungen der Bundesländer	Kommunale Satzungen (Städte, Gemeinden, Stadtstaaten)	Umwelt, Natur, Verkehr, Archäologie, Denkmalschutz, Kultur, Industrie, ... „TÖB“ auf allen Ebenen

## 2. Die Raumordnung

### 2.1. Grundsätze

Die Aufgaben, Leitvorstellungen und Grundsätze der deutschen Raumordnung sind im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegt. Zu den Aufgaben der Raumordnung zählt die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraumes der Bundesrepublik Deutschland durch zusammenfassende überregionale Raumordnungspläne.

Dabei geht es vor allem um die Entwicklung und Erhaltung einer ausgewogenen Siedlungs- und Freiraumstruktur, die Erhaltung der dezentralen Siedlungsstruktur und um die Sicherung der Verdichtungsräume als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte bis hin zum Schutz von natürlichen Lebensgrundlagen und der Pflege von Natur und Landschaft. Bei der Aufstellung solcher Raumordnungspläne

ne sollen alle Planungsebenen eingebunden werden – über Landesentwicklungspläne, Regionalpläne bis hin zu den Flächennutzungsplänen.

## **2.2. Das Raumordnungsverfahren**

### **2.2.1. Bedeutung**

Das Raumordnungsverfahren (ROV) soll in einem sehr frühen Planungsstadium die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Einzelvorhaben mit überörtlicher Bedeutung dar (z. B. Trassenführung einer Autobahn, Errichtung großer Einzelhandelseinrichtungen). Es klärt dabei, ob ein Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes vereinbar ist und dient zur Abstimmung mit anderen Maßnahmen. Es berücksichtigt ökonomische, ökologische, kulturelle und soziale Aspekte. Es soll für Investoren Planungssicherheit und in der Öffentlichkeit Akzeptanz für das Vorhaben schaffen. Es bildet eine Informations- und Beurteilungsbasis für das nachfolgende Zulassungsverfahren. Das ROV hat keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen und ist nicht verwaltungsgerichtlich anfechtbar. Es stellt allerdings eine Basis dar für Landesentwicklungsprogramme oder Regionalpläne.

### **2.2.2. Ablauf**

Ein ROV kann entweder von Amts wegen oder auf Initiative eines Projektträgers eingeleitet werden. Zuerst ist zu prüfen,

ob die Notwendigkeit eines ROV überhaupt besteht,

ob es sich tatsächlich um ein Bauprojekt von übergeordneter Bedeutung im öffentlichen Interesse handelt,

wie der aktuelle Planungsstand der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung aussieht.

Bei positivem Ergebnis werden entsprechende Planunterlagen erstellt und die Träger öffentlicher Belange (TÖB) einbezogen. Im Anschluss kann das ROV durch Zusage der Unterlagen förmlich eröffnet werden. Mit Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Pläne erörtert und ggf. überarbeitet. Gleichzeitig werden die Programm- und Planungsträger beteiligt und eventuelle Verfahrensprobleme diskutiert.

### **2.2.3. Abschluss**

Ein solches ROV endet mit einem (nicht rechtsverbindlichen) Gutachten.

Wenn das Projekt den Anforderungen des ROG entspricht, kann es weiter verfolgt werden.

Wenn es wesentliche Widersprüche gibt, muss es verworfen oder wesentlich geändert werden, bevor man an die Umsetzung gehen kann. Politisch ist hier noch ein sog. Zielabweichungsverfahren möglich.

Möglich ist auch, dass es unter Auflagen (Veränderungen) umsetzbar wäre (z. B. Umweltschutz, Lärmschutz, Ausgleichsauflagen)

### 3. Das Bauplanungsrecht

Zweck des Bauplanungsrechtes ist es, die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land im öffentlichen Interesse zu ordnen und die sonstige und bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzes vorzubereiten und zu leiten.

Die zulässige Art der Bodennutzung wird durch Bundesrecht geregelt. Sie wird maßgeblich durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt.

Im Mittelpunkt der bauplanungsrechtlichen Prüfung eines Antrages steht die Beantwortung der Frage:

*„Ist das beantragte Vorhaben am geplanten Standort grundsätzlich zulässig?“*

#### 3.1. Das Planfeststellungsverfahren

Für bestimmte Bauvorhaben von überregionaler Bedeutung ist ein Planfeststellungsverfahren gesetzlich vorgeschrieben.

Beispiele: Bundesautobahnen, Eisenbahn- und Luftverkehrsanlagen, Mülldeponien, Bergbauvorhaben, Atommüllendlager, Gewässerausbau.

Es ist ein besonderes Verwaltungsverfahren unter umfassender Beteiligung von betroffenen Bürgern und Behörden mit Konzentrationswirkung. Das heißt, die Feststellung eines Plans (= Verwaltungsakt) ersetzt andere behördliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder Zustimmungen.

Ablauf lt. §§ 72 – 78 Verwaltungsverfahrensgesetz:

1. **Planerstellung** durch den Vorhabenträger
2. **Einreichen des Planes** bei der zuständigen Anhörungsbehörde
3. **Anhörungsverfahren**  
Einholen von Stellungnahmen betroffener Behörden
4. **Öffentliche Auslegung** (§ 73 Abs. 3 VwVfG)
  - Betroffene können Einwendungen einreichen; auf die Auslegung kann verzichtet werden, wenn der Kreis der Betroffenen bekannt ist und Gelegenheit zur Planeinsicht erhält.
  - Nach Ablauf der Einwendungsfrist sind Einwendungen ausgeschlossen
  - Mit dem Beginn der öffentlichen Auslegung gilt eine sogenannte Veränderungssperre, nach der wesentlich wertsteigernde oder das Vorhaben wesentlich erschwerende Veränderungen untersagt sind.
5. **Erörterung**
  - Der Erörterungstermin muss rechtzeitig bekannt gegeben werden.
  - An der Erörterung sollen Genehmigungsbehörde, Vorhabenträger, berührte Behörden, Betroffene und evtl. weitere schriftlich Einwendende teilnehmen.

## 6. Weiterleitung der Anhörungsergebnisse

Die Anhörungsbehörde gibt eine Stellungnahme zum Anhörungsergebnis ab und leitet fristgebunden Stellungnahmen, die Planung und nicht erledigte Einwendungen an die Planfeststellungsbehörde weiter.

## 7. Planfeststellungsbeschluss

- Der Planfeststellungsbeschluss ergeht durch die Planfeststellungsbehörde ohne Fristbindung als Verwaltungsakt.
- Die Behörde hat umfassendes Planungsermessen, es gilt das Abwägungsgebot.
- Der Planfeststellungsbeschluss hat Konzentrationswirkung (§ 75 VwVfG), d. h. in seinem Rahmen werden auch untergeordnete Genehmigungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) mit erledigt.<sup>1</sup>

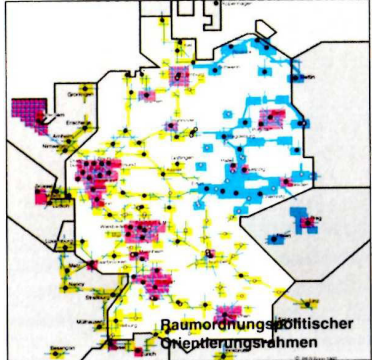
Gegen einen solchen Feststellungsbeschluss steht als Rechtsmittel die Klage vor dem Verwaltungsgericht offen.

Konkretes Beispiel: Am 31.07.2012 wies das Bundesverwaltungsgericht die Klagen von Anwohnern gegen den im Bau befindlichen Großflughafen Berlin-Schönefeld in letzter Instanz ab und bestätigte damit endgültig den Planfeststellungsbeschluss für den Bau des Flughafens.

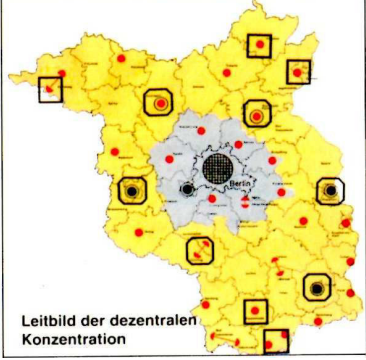
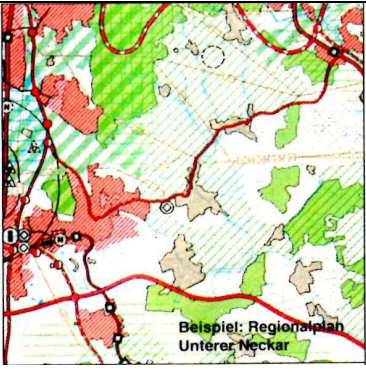
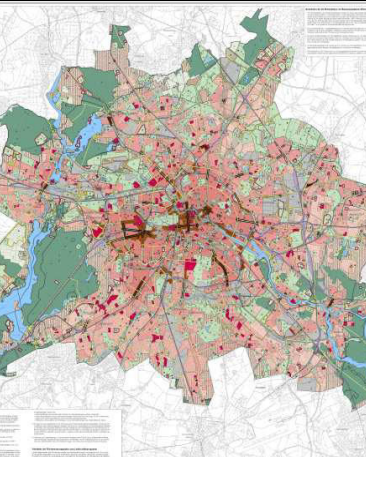
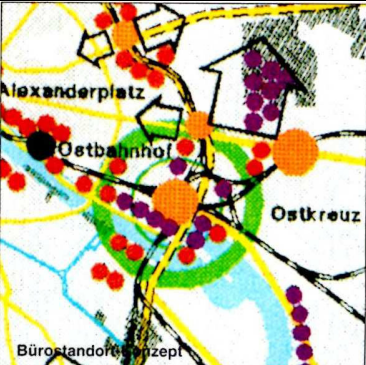
## 3.2. Die Bauleitplanung

Die Gestaltung der bauplanungsrechtlichen Situation erfolgt durch die Bauleitplanung. Die Erarbeitung der Bauleitplanung gehört zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde bzw. Gemeindeverbände (s. Art. 28 (2) GG); sie ist jedoch den Zielen der überregionalen Raumordnung anzupassen. (§§ 1 ff. BauGB)



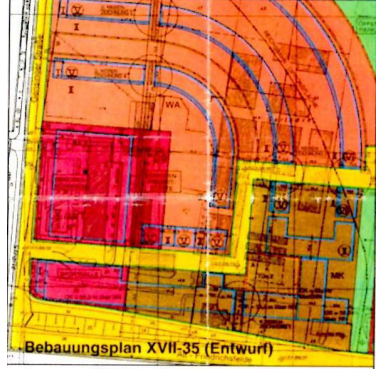
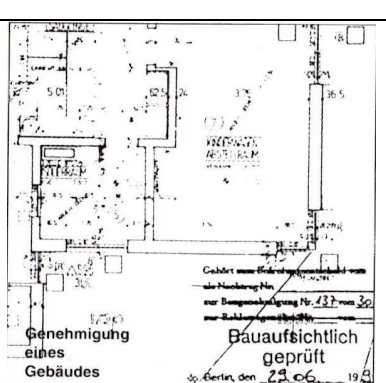
## 3.3. Ebenen der räumlichen Planung (bezogen auf Berlin)

Raumordnung des Bundes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche Deutschland</li> <li>- Text und Skizzen, 1:2.500.000</li> <li>- langfristig</li> <li>- (Bundes)Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Bundesministerium für Raumordnung ... i. Verb. m. Ministerkonferenz für Raumordnung</li> </ul>	
------------------------	---	---

<sup>1</sup> Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de) „Planfeststellung“

Landesplanung Landesentwicklungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg</li> <li>- Gesamtfläche der Bundesländer</li> <li>- Text und Pläne, 1:300.000</li> <li>- langfristig</li> <li>- Landesbauplanungsgesetz (Landesplanungsvertrag)</li> <li>- Interministerielle Arbeitsgruppe, gemeinsame Planungskonferenz</li> </ul>	 <p>Leitbild der dezentralen Konzentration</p>
Regionalplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Engerer Verflechtungsraum</li> <li>- 1:100.000</li> <li>- langfristig</li> <li>- Regionalplanungsgesetz (Landesplanungsvertrag)</li> <li>- regionale Planungsgemeinschaften, Sen.verw. Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Regionalplanungsrat, -konferenz</li> </ul>	 <p>Beispiel: Regionalplan Unterer Neckar</p>
<b>Flächennutzungsplanung (vorbereitender Bauleitplan)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtes Stadt- bzw. Gemeindegebiet</li> <li>- 1:25.000 - 1:50.000</li> <li>- langfristig</li> <li>- Baugesetzbuch</li> <li>- frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung</li> <li>- Sen.verw. Stadtentwicklung und Umwelt Berlin</li> <li>- gerichtl. Überprüfung durch Einzelne indirekt möglich über Normenkontrollklage gegen Bebauungspläne</li> </ul>	
Sektorale Entwicklungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilpläne für verschiedene Sektoren im ges. Stadtgebiet</li> <li>- 1:25.000 – 1:50.000</li> <li>- lang- bis mittelfristig</li> <li>- Ausführungsgesetz zum BauGB</li> <li>- Sen.verw. Stadtentwicklung und Umwelt Berlin</li> </ul>	 <p>Bürostandortkonzept</p>



Teilräumliche Entwicklungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilbereiche der Berliner Bezirke</li> <li>- 1:5.000 – 1:10.000</li> <li>- mittel- bis langfristig</li> <li>- Ausführungsgesetz zum BauGB</li> <li>- Bezirke in Abstimmg. mit SenStadtUm</li> </ul>	
Städtebauliche Rahmenplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwerpunktbereiche, mehrere Baublöcke</li> <li>- 1:1.000 – 1:5.000</li> <li>- mittelfristig</li> <li>- abgeleitet aus BauGB, Konzeptebene für Bebauungspläne</li> <li>- Bezirksverwaltung, freiberufliche Planer</li> </ul>	
<b>Bebauungsplanung (verbindlicher Bauleitplan)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baublöcke, Grundstücke, Standorte</li> <li>- 1:1.000</li> <li>- kurz- bis mittelfristig</li> <li>- BauGB, BauNVO, PlanZVO</li> <li>- frühzeitige Bürgerbeteiligung, öffentliche Auslegung</li> <li>- Bezirke bzw. Sen.verw. f. Bau- und Wohnungswesen</li> <li>- rechtsverbindlich (Satzungsbeschluss)</li> <li>- Rechtsmittel: Klage Verwaltungsgericht</li> </ul>	
Bauplanung, Baugenehmigungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke, jedes einzelne Bauvorhaben</li> <li>- 1:100</li> <li>- kurzfristig</li> <li>- Bauordnung Berlin, BauGB, Bebauungsplan</li> <li>- Erarbeitung durch Bauherren, Entscheidung durch Bezirksamt</li> <li>- Rechtsmittel: Klage Verwaltungsgericht (Baugenehmigung)</li> </ul>	

### 3.4. Bauleitpläne der Gemeinden

Kommunale Bauleitpläne sind das rechtliche Mittel der Gemeinden, um ihre Planungen zur baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken verbindlich festzulegen. Insgesamt sollen Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit dienen und eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Aus diesem Grund sind im Baugesetzbuch Regelungen zum notwendigen Inhalt sowie zum Verfahren der Planaufstellung

getroffen worden. So sind in einem solchen Planverfahren die Bürger als auch die berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) möglichst frühzeitig einzubeziehen.

Die Bauleitplanung ist zweistufig. Sie beinhaltet den *Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan* (§§ 5 ff BauGB) und den *Bebauungsplan (BBP) als verbindlichen Bauleitplan* (§§ 8 ff BauGB). Den Darstellungen des FNPs kann die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung entnommen werden. Der FNP hat im Baugenehmigungsverfahren nur sehr beschränkte rechtliche Auswirkungen für die Grundstückseigentümer. Festlegungen des FNP können zur Information bei der Planung eines Bauvorhabens dienen, sie schaffen aber noch keinerlei Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung. Flächennutzungspläne betreffen immer das gesamte Gemeindegebiet.

### **3.5. Ablauf der Bauleitplanung**

Die „Bauleitplanung“ bezieht sich sowohl auf Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne und läuft (fast) gleichermaßen ab (s. §§ 1 ff BauGB)

#### **3.5.1. Interne Klärung des Planungserfordernisses**

Ein Bauleitplan ist von der Kommune aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Es besteht jedoch kein Anspruch einzelner Bürger auf die Aufstellung. Für die Aufstellung eines Bauleitplanes können unterschiedliche Gründe vorliegen. Grundsätzlich sind bei der Planaufstellung die vielfältigen öffentlichen Belange und die privaten Belange von z. B. Grundstückseigentümern gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **3.5.2. Aufstellungsbeschluss**

Die zuständigen politischen Gremien der Kommune beschließen, einen Bauleitplan aufzustellen bzw. einen bereits bestehenden Bauleitplan zu ändern (§ 2 (1) BauGB). Die städtebaulichen Zielsetzungen der Planungen werden im Rat erörtert. Ferner wird im Rahmen dieses Ratsbeschlusses die Form der sogenannten "frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit" bestimmt (siehe unten). Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich (z.B. in der örtlichen Presse) öffentlich bekannt gemacht.

#### **3.5.3. Erarbeitung des ersten Planentwurfs**

Die Planung für den vorgesehenen Geltungsbereich wird nunmehr zunächst in den Grundzügen ausgearbeitet und mögliche Varianten geprüft (sofern dies nicht bereits vor dem Aufstellungsbeschluss geschehen ist). Ein detaillierteres städtebauliches Konzept oder ein Erstentwurf für den Plan (Planzeichnung) nebst einem textlichen Begründungsentwurf wird erstellt und mit Nachbargemeinden abgestimmt (§ 2 (2, 3) BauGB).

#### **3.5.4. Umweltprüfung, -bericht**

In dem Begründungsentwurf ist ein Umweltbereich (s. § 2 (4) BauGB) integriert, in dem die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden und in dem der ggf. vorhandene weitere Untersuchungsbedarf zur Klärung von relevanten Sachfragen benannt wird.

### **3.5.5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit ist "möglichst frühzeitig ... zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben." (§ 3 (1) BauGB). Dies geschieht in den meisten Fällen im Rahmen einer Bürgerversammlung, deren Veranstaltungsort und -zeit rechtzeitig zuvor ortsüblich (z.B. in der örtlichen Presse) bekannt gegeben wird. Alternativ kann auch eine Plan-Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung stattfinden, die in der Regel über den Zeitraum von 2 Wochen durchgeführt wird.

### **3.5.6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der erstellte Vorentwurf wird zudem "Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange" (z.B. Versorgungsträgern, Stadtwerken, Polizei, Straßenbau- und Finanzverwaltung, Umweltschutz- oder Denkmalpflegebehörden, Kammern und Verbänden etc.) sowie städtischen Ämtern, die von der Planung möglicherweise betroffen sind, zur Stellungnahme vorgelegt (§ 4 (1) BauGB). Dabei werden die Behörden zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

### **3.5.7. Überarbeitung, Detaillierung des Vorentwurfes**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der vorangegangenen Behörden-, Träger- und Ämterbeteiligungsverfahren geäußerten Anregungen werden, sofern ihre Berücksichtigung sinnvoll und/oder erforderlich ist und sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind, in die Entwurfsplanungen eingearbeitet. Ein detaillierter Planentwurf wird erstellt.

### **3.5.8. Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Die im Detail überarbeitete Planfassung des Bauleitplans wird den zuständigen politischen Gremien zum Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung vorgelegt. Dies ist die zweite Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit.

### **3.5.9. Öffentliche Auslegung**

Der Plan(entwurf) und seine schriftliche Begründung werden nach vorheriger 1-wöchiger ortsüblicher Bekanntmachung (z. B. in der örtlichen Presse) für die Dauer eines Monats an dem in der Bekanntmachung genannten Ort (z.B. im Planungsamt der Verwaltung) öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB). Jeder Bürger kann Einsicht nehmen und Anregungen vorbringen. Bei der Offenlegungsbekanntmachung sind Hinweise auf Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen zu geben. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes informiert und erhalten dabei Gelegenheit zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung (§ 4 (2) BauGB). Die Behörden haben dabei die Pflicht alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

### **3.5.10. Prüfung der vorgebrachten Anregungen, Mitteilung**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind zu prüfen. In manchen Fällen können sie mittels geringfügiger redaktioneller Planänderungen berücksichtigt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung ist mitzuteilen.

Bei gleichartigen Einwendungen von mind. 50 Personen, kann statt dieser Mitteilung Einsicht in das Prüfergebnis gewährt werden (§ 3 (2) BauGB).

### **3.5.11. ggf. Überarbeitung und erneute Auslegung**

Im Falle der Erforderlichkeit wesentlicher Planänderungen müssen die zuvor erläuterten Verfahrensschritte "Beschluss der öffentlichen Auslegung" sowie die "Öffentliche Auslegung" selbst wiederholt werden (§ 4a (3) BauGB). Die Abwägung und Entscheidung, ob und in welchem Umfang vorgebrachte Anregungen berücksichtigt werden oder unberücksichtigt bleiben, trifft der Rat der Kommune beim folgenden Satzungsbeschluss.

### **3.5.12. Wirksamkeit des Bauleitplans**

Erneut wird der Bauleitplan einschl. seiner Begründung dem Rat der Kommune vorgelegt.

Kleiner Unterschied:

Handelt es sich um die Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans, muss das Ergebnis des Planentwurfsverfahrens innerhalb von drei Monaten von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden (§ 6 BauGB). Diese Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen, damit wird der FNP wirksam. Dagegen gibt es keine direkten Rechtsmittel.

Geht es aber um einen Bebauungsplan, handelt es sich bei diesem letzten erforderlichen Ratsbeschluss um den Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB). Dieser wird gefasst, sofern zuvor über die vorgebrachten Anregungen entschieden wurde und am Bebauungsplanentwurf keine weiteren Änderungen vorgenommen werden sollen. Gegen diese Satzung sind als Rechtsmittel Klagen vor dem Verwaltungsgericht möglich.

### **3.5.13. Rechtskraft durch Bekanntmachung**

Die Rechtskraft eines Bauleitplans wird ortsüblich (z. B. in der örtlichen Presse) bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung entfaltet ein F-Plan behördenverbindliche Wirkung für die beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung der Gemeindefläche und ist ein wichtiges Informationsmittel auch für die Immobilienwirtschaft. Ein B-Plan tritt als Satzung in Kraft und stellt somit verbindliches Ortsrecht für jedermann dar. Dem jeweiligen wird eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, der zu entnehmen ist, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6 (5), § 10 (4) BauGB).

### 3.6. Der Flächennutzungsplan (FNP oder F-Plan)

- ist die erste Stufe der im BauGB festgeschriebenen öffentlich-rechtlichen Bauleitplanung = „vorbereitender Bauleitplan“
- wird durch die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (demokratisches Verfahren, Beteiligung der Bürger und TÖB)
- ist eine „Absichtserklärung“ für die bauliche und sonstige Nutzung in der Zukunft (ca. 15 Jahre)
- begründet keinen privatrechtlichen Anspruch, schafft kein Baurecht
- ist allerdings für Behörden verbindlich (Öffentliche Stellen sind daran gebunden)
- wird nicht als Satzung beschlossen, sondern als kommunaler Hoheitsakt erlassen (muss in der Entstehung aber ähnlichen Anforderungen wie eine Satzung genügen)
- wird für die gesamte Gemeindefläche aufgestellt
- zeigt Flächen ab 3 ha
- lässt dementsprechend keine grundstücksbezogenen Aussagen zu
- stellt die geplante Bodennutzung in Grundzügen dar
- zeigt die Abgrenzung zwischen bebaubaren und nichtbebaubaren Flächen
- stellt geplante Wohnbauflächen nach baulicher Dichte (GFZ) unterschiedlich dar
- stellt gewerbliche und gemischte Bauflächen nach Art und Lage dar
- zeigt Gemeindebedarfs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- wichtigste Verkehrsstraßen
- Freiflächen nach Grün-, Wald-, Landwirtschaftsflächen

Auch wenn ein Flächennutzungsplan nicht als Satzung beschlossen und verkündet wird, sondern „nur“ als Hoheitsakt erlassen wird, stellt das BauGB an seine Aufstellung oder Änderung ähnlich hohe Ansprüche wie an eine Satzung.

So ist neben den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs auch die Öffentlichkeit zu beteiligen, Widersprüche sind zu beantworten, ggf. ist der ursprüngliche Planentwurf zu ändern und erneut auszulegen, bevor er ortsüblich bekannt gemacht wird.

Ein FNP entfaltet gegenüber Privatpersonen keine unmittelbare Rechtswirkung, gibt Behörden aber verbindliche Hinweise zur Entscheidung über konkrete Bauvorhaben oder für die Erstellung von Bebauungsplänen.

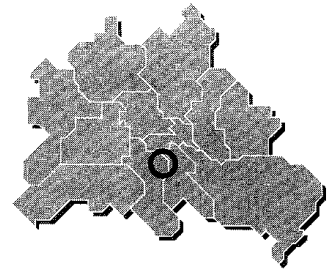
Beispiel: Berliner Tagesspiegel  
06.06.09:

Öffentliche Auslegung zur  
Beteiligung der Öffentlichkeit  
wegen der beabsichtigten  
Änderung des FNP Berlin

## Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

### Tempelhofer Feld

Öffentliche Auslegung  
vom 15.06. - 16.07.2009



Herausragende planerische Aufgabe ist die Integration der ca. 386 Hektar großen Fläche in ihrem städtischen Umfeld. Die Entwicklung eines Areals dieser Dimension eröffnet innerhalb des Innenstadtbereichs der Hauptstadt außerordentliche Chancen für eine zukunftsfähige, nachhaltige und lebendige Stadtentwicklung. Besonderer Wert liegt hierbei auf dem Erhalt des bedeutsamen

Grünraums und seiner Vernetzung mit den umgebenden Stadtquartieren und Freiräumen. Aufgrund seiner außerordentlichen stadtpolitischen und naturräumlichen Bedeutung werden die Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsprogramms parallel durchgeführt. Dazu wird die Öffentlichkeit jetzt erneut beteiligt.

 **Berlin** Planen  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

 **Berlin** Natur & Stadtgrün  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

### Änderung des Flächennutzungsplans

Veränderte Planungsziele und Rahmenbedingungen erfordern eine ständige Aktualisierung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP). Als gesamtstädtisches Planungsinstrument dient der FNP der Steuerung der räumlichen Entwicklung Berlins. Für den Bereich des „Tempelhofer Feldes“ soll der FNP jetzt geändert werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in zwei Phasen, der frühzeitigen Beteiligung (September 2008) und der jetzigen öffentlichen Auslegung. Danach beschließt der Senat diese Änderung und legt sie anschließend dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vor. Sie sind eingeladen, eigene Vorschläge/ Stellungnahmen vorzubringen, die in die abschließende Überarbeitung der Planung einfließen.

#### Öffentliche Auslegung

In dieser zweiten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung liegt der Entwurf der FNP-Änderung einschl. Begründung und Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

#### Inhalt der Änderung

Seit 1994 stellt der Berliner Flächennutzungsplan für das Tempelhofer Feld Bau- und Freiflächenutzungen dar. Die Darstellungen des FNP werden entsprechend dem Konzept „Zukunft Tempelhofer Feld“ und dem kürzlich abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerb „Columbia-Quartier“ aktualisiert. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die Grundzüge der Planung und schafft die Grundlage für die weitere Vertiefung der Planungskonzeption und für eine schrittweise Entwicklung des Areals in den nachfolgenden Jahren.

#### Auslegungsorte

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin,  
Tel.: 9025-1348 / 1377

Montag bis Freitag: 8.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag bis 18.00 Uhr  
(bei Gesprächsbedarf bitten wir um Terminvereinbarung)

Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp)

Informationen erhalten Sie auch zu den üblichen Dienststunden im  
Bezirksamt (Stadtplanungsamt / Fachbereich Stadtplanung)

### Änderung des Landschaftsprogramms einschl. Artenschutzprogramm

Die Änderung der Planungsziele für das Tempelhofer Feld führt zu einer Überarbeitung der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Berliner Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro), welches auf der Grundlage des realen Zustandes von Natur und Landschaft die umweltrelevanten Ziele und Maßnahmen für die jeweilig beabsichtigte Bodennutzung darstellt. Im Rahmen der Änderung des Landschaftsprogramms werden die vier Programmpunkte Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholungs- und Freiraumnutzung überarbeitet.

#### Öffentliche Auslegung

Die beabsichtigten Grundzüge naturschutzfachlicher Ziele und Maßnahmen in den vier Programmpunkten des Landschaftsprogramms, einschließlich Artenschutzprogramm sowie die Erläuterung der Strategischen Umweltprüfung werden öffentlich ausgelegt. Die Inhalte des zu ändernden Landschaftsprogramms sind zugleich Grundlage der Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können in der Abwägung unberücksichtigt bleiben.

#### Inhalt der Änderung

Auf Basis der Aktualisierung des realen Zustandes von Natur und Landschaft sind die umweltbezogenen Entwicklungsziele auf die geplante Bodennutzung und die stadtpolitische Zielsetzung neu auszurichten. Das Landschaftsprogramm stellt dabei die ökologische Bezugsbasis des FNP's dar. Die zukünftigen Entwicklungsziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege im Bereich des Tempelhofer Feldes werden aus dem aktuellen Konzept „Zukunft Tempelhofer Feld“ abgeleitet.

#### Auslegungsorte

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin,  
Tel.: 9025-1631

Montag bis Freitag: 8.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag bis 18.00 Uhr  
(bei Gesprächsbedarf bitten wir um Terminvereinbarung)

Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/lapro](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/lapro)

Informationen erhalten Sie auch zu den üblichen Dienststunden im  
Bezirksamt (Stadtplanungsamt / Fachbereich Stadt-/ Landschaftsplanung bzw. im Amt für Umwelt, Natur / Fachbereich Natur)

## 3.7. Der Bebauungsplan (BBP oder B-Plan)

Beispiel: Berliner  
Tagesspiegel  
02.10.09.09:

Öffentliche Auslegung  
zur Beteiligung der  
Öffentlichkeit wegen  
der beabsichtigten  
Aufstellung eines BBP

### Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

#### Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Bebauungsplan 7-30 (Geltungsbereich vgl. nebenstehenden Planausschnitt)

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

**Ziel/Zweck:** Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer Fläche für Beplantungen entlang der Ringstraße.

Sie können die Pläne und Entwürfe einsehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abgeben. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

**Zeit:** Vom 5. Oktober 2009 bis einschließlich 30. Oktober 2009, Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten.

**Ort:** Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Planen, Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, Zimmer 3061, Tel.: 90277-2105 (Postanschrift: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin)



Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes (zeichnerische und textliche) sind, im Unterschied zu denen im FNP, für die Bodennutzung rechtsverbindlich. Mit dem Vorliegen eines BBPes entsteht für die im Plangebiet liegenden Grundstücke unter Beachtung der o. g. Festsetzungen Baurecht. BBPe betreffen immer nur ein bestimmtes Plangebiet innerhalb des Gemeindegebietes.

Der Inhalt eines BBP ist in § 9 BauGB festgesetzt, nach § 30 BauGB handelt es sich aber mind. um Festsetzungen zu:

- Art baulicher Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Industrie, Sondernutzung)
- Maß baulicher Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ, Anzahl Vollgeschosse, Gebäudehöhe u. ä.)
- überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen, Baufenster)
- Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen (örtliche Bedarfsflächen)

Sind diese Festsetzungen gegeben und ist die Erschließung gesichert, spricht man von einem *qualifizierten Bebauungsplan*.

Im Unterschied dazu ist von einem *einfachen Bebauungsplan* die Rede (s. § 30 (3) BauGB), wenn mind. eine der o. g. Festsetzungen nicht Bestandteil des BBP ist. In diesem Fall werden die fehlenden Festsetzungen entspr. § 34 BauGB (Innenbereich) aus der Umgebungsbebauung abgeleitet oder das Planvorhaben wird nach § 35 BauGB (Außenbereich) zugelassen bzw. abgelehnt.

In jedem BBP könne darüber hinaus in zeichnerischer und/oder textlicher Darstellungen weitere Festlegungen getroffen werden, z. B. zur Bauweise (offen/geschlossen, Firstichtung, Hausform, Dachform) bzw. eine ergänzende Gestaltungssatzung beinhalten (Farbe, Zaunhöhe, Pflanzen ...) – s. § 9 BauGB

### 3.7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung (§§ 1 ff BauNVO) unterscheidet „nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung“ vier verschiedene Bauflächen, die in zehn verschiedene Baugebiete unterteilt werden können:

- Wohnbauflächen (W)
  - Kleinsiedlungsgebiete (WS):  
kleine Einzel- oder Doppelhäuser, große Nutzgärten, landwirtschaftlicher Nebenerwerb, Läden zur Versorgung, nicht störende Handwerksbetriebe
  - Reine Wohngebiete (WR):  
Wohngebäude
  - Allgemeine Wohngebiete (WA):  
Wohngebäude, Läden zur Versorgung, nicht störende Handwerksbetriebe
  - Besondere Wohngebiete (WB):  
Wohngebäude, Läden, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, insbesondere zur Erhaltung ihrer besonderen Eigenart

- gemischte Bauflächen (M)
  - Dorfgebiete (MD):  
Land- und Forstwirtschaftsbetriebe mit dazugehörigen Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Gartenbaubetriebe, Verwaltungen
  - Mischgebiete (MI):  
Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäude, Einzelhandel, Gewerbe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Verwaltung
  - Kerngebiete (MK):  
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Gewerbe, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Personal
- Gewerbliche Bauflächen (G)
  - Gewerbegebiete (GE)  
Gewerbebetriebe, Lager, Geschäfts-, Büro, Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Sport
  - Industriegebiete (GI):  
Größere Gewerbe- und Industrieanlagen
- Sonderbauflächen (S),
  - Sondergebiete (SO)  
Erholungsgebiete, Ferienhäuser, Campingplätze; Einkaufszentren, Kliniken, Häfen, Messegelände, Forschungseinrichtungen, Kasernen u.a.

Zulässige Ausnahmen sind in der Baunutzungsverordnung (§§ 2 – 11) festgeschrieben.

### 3.7.2. Maße der baulichen Nutzung

s. §§ 16 ff BauNVO in Verb. mit PlanZVO

Grundflächenzahl GRZ:

Verhältnis der max. zulässigen Gebäude-Grundfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche (z. B. 0,4 => Das 0,4-fache der Grundstücksfläche darf überbaut werden)

Geschossflächenzahl GFZ

Verhältnis der max. zulässigen Gebäude-Geschossfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche (z. B. 1,2 => Das 1,2-fache der Grundstücksfläche darf überbaut werden)

Baumassenzahl BMZ

Verhältnis des max. zulässigen umbauten Raumes zur überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. 3,5 => Das 3,5-fache der Grundstücksfläche ist insgesamt als umbauter Raum (Kubatur, in m³) zulässig.)

Zahl der Vollgeschosse

Anzahl der max. zulässigen oder zwingend zu errichtenden Vollgeschosse

(z.B. III => Es dürfen max. bis zu drei Vollgeschosse gebaut werden

z. B. III => Es müssen zwingend genau drei Vollgeschosse gebaut werden)



### 3.7.3. Bauweise

§ 22 BauNVO in Verb. mit PlanZVO

- o Offene Bauweise; Gebäude mit max. 50 m Länge
- g Geschlossene Bauweise; Zusammenhängende Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- ED Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig

### 3.7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO in Verb. mit PlanZVO

Baulinie: - • • - • • - • • - • • -

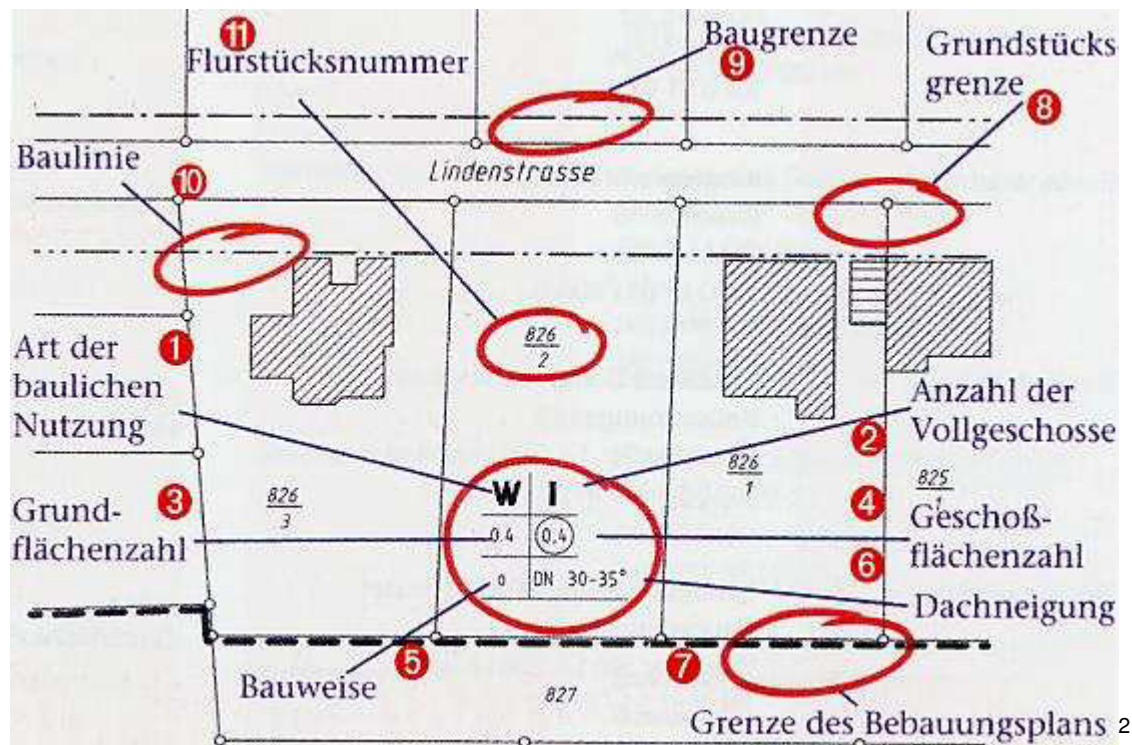
Auf dieser Linie muss gebaut werden

Baugrenze: - - • - - • - - • - - •

Bis an diese Grenze darf max. gebaut werden

Abstandsflächen:

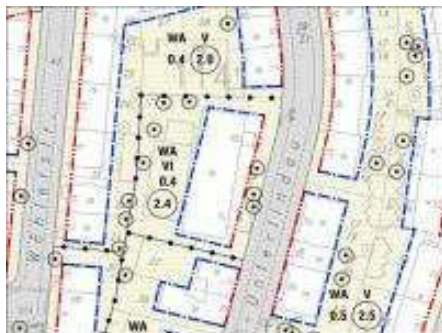
Festlegungen in den Landesbauordnungen, in der Regel mind. 3 m, Abstandsflächen müssen i. d. R. auf dem Grundstück liegen, dürfen sich nicht überlagern

Beispiel mit Erläuterungen für einen qualifizierten Bebauungsplan:**3.7.5. Erschließung**

Ein BBP entfaltet nur dann Rechtswirkung, wenn „die Erschließung gesichert ist“ (§ 30 BauGB).

Die Erschließung (s. §§ 127 ff BauGB) ist Aufgabe der Gemeinde, ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht. Die Kosten der (oberirdischen) Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB (Straßen, Plätze, Grünanlagen u.ä.) trägt zu mind. 10% die Gemeinde, der Rest wird nach Nutzungsart und -maßen, nach Grundstücksfläche und/oder nach Frontbreite auf die Eigentümer umgelegt.

Alle anderen (leitungsgebundenen) Erschließungsanlagen (Gas, Wasser, Wärme, Elektrizität u.a.) gehören nicht zu den „beitragsfähigen Erschließungsanlagen“ im Sinne des BauGB und werden privatrechtlich oder durch die Kommune erstellt und dann (Anschlusszwang möglich) über Gebühren von den Eigentümern getragen.



Beispiel – Planausschnitt aus einem B-Plan

Die Erschließung ist offensichtlich gesichert, die „Erschließungsanlagen“ nach BauGB (Straßen) sind eindeutig zu erkennen.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese Erschließungsanlagen tatsächlich bereits gebaut sind. Der Erschließungskostenbeitrag der Eigentümer wird allerdings erst nach endgültiger (erstmaliger) Fertigstellung erhoben.

<sup>2</sup> Quelle: <http://www.schneverdingen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=79&topmenu=2>

### 3.8. Zusammenhang FNP - BBP

Bebauungspläne sollen auf der Grundlage des jeweiligen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es ist allerdings auch zulässig, den FNP und einen BBP parallel zu entwickeln. Die Erarbeitung von Bauleitplänen wird von den Gemeinden insbesondere dort angewandt, wo ein entsprechender Änderungsdruck besteht. Soll hingegen die städtebauliche Situation im Wesentlichen erhalten bleiben, wird von der Gemeinde häufig von der Erarbeitung rechtsverbindlicher Bauleitpläne abgesehen. In diesem Fall ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben und sonstigen Bodennutzungen nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen.

### 3.9. Sonderformen der Bauleitplanung

#### 3.9.1. Städtebaulicher Vertrag

Als Ergänzung bzw. zur Vorbereitung oder Umsetzung eines BBP kann die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit privaten Projektentwicklungsfirmen schließen (§ 11 BauGB). Hierin kann – schriftlich und in aller Regel befristet – vereinbart werden:

- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf Kosten des Projektentwicklers
- Förderung und Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, insbesondere Wohnungsbau bei Problemen der Wohnraumversorgung
- Kostenübernahme für städtebauliche Maßnahmen
- Bereitstellung von Grundstücken
- Nutzung von umweltfreundlichen Anlagen für Wärme-, Strom- und Energieversorgung

#### 3.9.2. Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)

Eine besondere Form eines BBP stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan eines privaten Investors dar, welcher mit der Gemeinde abzustimmen ist (§ 12 BauGB). Hier stimmt die Gemeinde in Form eines *vorhabenbezogenen BBP* den Planungen eines Projektentwicklers zu. Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen BBP. Der Projektentwickler verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag, innerhalb einer bestimmten Zeit ein bestimmtes Bauprojekt zu verwirklichen, alle Auflagen der Gemeinde umzusetzen und die Kosten zu tragen. Sollte der Vorhabenträger (Investor, Projektentwickler) die Bestimmungen des Durchführungsvertrages nicht erfüllen ist die Gemeinde berechtigt, den BBP aufzuheben, ohne dass dem Vorhabenträger daraus Entschädigungsansprüche entstehen.

#### **Mauerpark: BVV beschließt Pläne für Wohnungsbau**

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte hat sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass nördlich des Gleimtunnels 600 Wohnungen entstehen und der Mauerpark noch dieses Jahr um zwei Hektar erweitert wird. Der Bezirk soll mit dem Investor einen Vertrag abschließen und den Bebauungsplan aufstellen. Anwohner hatten protestiert. spa

Berliner Tagesspiegel, 16.09.2012

Diese Kurzmeldung bezieht sich möglicherweise auf einen solchen Vorhaben- und Erschließungsplan. Bei dem angesprochenen „Vertrag“ handelt es sich dann um den Durchführungsvertrag (s. o.). Die „Anwohnerproteste“ haben sicher im Rahmen der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ (s. o. Pkt. „Ablauf der Bauleitplanung“) stattgefunden – die konkrete Planung und öffentliche Auslegung steht aber noch aus.

### 3.9.3. Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für bestimmte bauliche Entwicklungen ist ein beschleunigtes und vereinfachtes planerisches Verfahren zulässig (§§ 13, 13a BauGB), insbesondere

- für die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung (dichtere Bebauung)
- oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Schließung von Baulücken)

sofern keine Umwelt- oder Naturschutzbelange beeinträchtigt werden.

Die Vereinfachung oder Beschleunigung besteht z. B. darin, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, die frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung entfällt oder die Aufstellung eines BBP auch ohne FNP möglich ist.

## 3.10. Die Sicherung der Bauleitplanung

Um die Bauleitplanung während der Planungsphase nicht zu gefährden, hat die Gemeinde mehrere Möglichkeiten der Plansicherung.

### 3.10.1. Veränderungssperre

Für die Zeit der Planung kann eine Veränderungssperre erlassen werden (§§ 14 ff BauGB). Damit ist dann keine Errichtung, Beseitigung, Umbau oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mehr zulässig, ebenso keine wertverändernden Maßnahmen an Grundstücken bzw. Anlagen.

Ausnahmen nach Prüfung durch die Baubehörde sind möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen

Eine solche Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. In den Grundbüchern der betroffenen Grundstückseigentümer kann in Abt. II ein entsprechender Vermerk eingetragen werden.

Sie gilt grundsätzlich max. 2 Jahre und tritt dann automatisch außer Kraft. Eine Verlängerung um 1 Jahr möglich, unter besonderen Umständen 1 weiteres Jahr => max. 4 Jahre

Sie kann anschließend erneut beschlossen werden und setzt damit erneut ein.

Zieht sich eine solche Veränderungssperre über mehr als vier Jahre hin, sind die betroffenen Eigentümer für damit zusammenhängende Vermögensnachteile zu entschädigen.

Eine Veränderungssperre tritt außer Kraft, wenn die Voraussetzungen wegfallen oder der BBP rechtsgültig wird.



### 3.10.2. Zurückstellung von Baugesuchen

Solange noch keine Veränderungssperre rechtsgültig beschlossen wurde, ist nach § 15 BauGB die „**Zurückstellung von Baugesuchen**“ ein weiteres Mittel der Plansicherung. Auf Antrag der Gemeinde an die Baugenehmigungsbehörde werden Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets in einem Zeitraum von max. einem Jahr nicht zugelassen und baugenehmigungsfreie Vorhaben vorläufig untersagt.

### 3.10.3. Bodenordnung, Umlegung

Nach §§ 45 ff BauGB gibt es für die Gemeinde die Möglichkeit, mittels einer Umlegung die Grundstücke in einem bestimmten Bereich (Umlegungsgebiet) neu zu ordnen. Dazu ist ein entsprechender Umlegungsbeschluss nötig, die Eigentümer sind bei der Aufstellung des Umlegungsplanes zu beteiligen.


Der Ablauf eines solchen Umlegungsverfahrens gestaltet sich etwa folgendermaßen:

- Die Gemeinde bildet eine Umlegungsstelle und fasst einen Umlegungsbeschluss mit der Darstellung des Umlegungsziels (einschl. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis), welcher ortsüblich bekannt gemacht wird. §§ 46 - 50
- Damit gilt eine Verfügungs- oder Veränderungssperre (Grundbucheintrag), die nur mit Zustimmung der Umlegungsstelle in Einzelfällen aufgehoben werden kann. § 51
- Alle („Einwurf-„)Grundstücke werden als „Umlegungsmasse“ zusammengeführt. Aus dieser Fläche werden alle geplanten Gemeindebedarfs-, Verkehrs-, Grünflächen „herausgeschnitten“. § 55
- Die restliche Fläche ist die „Verteilungsmasse“, die nach einem festgelegten Schlüssel in Form eines Umlegungsplans (Umlegungsplan und Umlegungsverzeichnis) mit neuer Lage und neuem Zuschnitt den Grundstückseigentümern (nach Erörterung und Beschluss) einzeln wieder zugewiesen wird. §§ 56 - 58
- Zu einem festgelegten Termin (1 Monat) wird der Umlegungsplan unanfechtbar und durch die Gemeinde vollzogen. Grundbuch und Katastereinträge werden von Amts wegen geändert, die neuen Eigentümer werden in ihre Besitz- und Nutzungsrechte eingewiesen (nötigenfalls mit Verwaltungszwang). §§ 66 - 70
- Haben Grundstückseigentümer Vermögensverluste hinnehmen müssen, sind sie durch Ersatzgrundstücke oder Geld zu entschädigen; evtl. Ausgleichszahlungen der Eigentümer (Wertsteigerung durch die Umlegung) sind nach spätestens 10 Jahren (verzinst) fällig. §§ 59, 64

### 3.11. Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines BBP

„Im Geltungsbereich eines qualifizierten BBP, ... ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 30 BauGB)

Damit besteht innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten BBP ein Rechtsanspruch des Bauwilligen auf die Baugenehmigung, sofern sein Bauvorhaben den Vorgaben des BBP entspricht und sonstige öffentliche oder private Rechte nicht verletzt werden.

Und wenn es keinen BBP gibt ...? 

## 3.12. Zulässigkeit von Bauvorhaben ohne Bebauungsplan

### 3.12.1. Baurecht während der Planaufstellung

#### § 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

(1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

...

Es ist also nicht in jedem Fall erforderlich, den Satzungsbeschluss über einen B-Plan abzuwarten. Sind die o. g. Bedingungen gegeben, besteht Baurecht bereits während der Aufstellungsphase.

### 3.12.2. Bauen im unbeplanten Innenbereich

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 34 BauGB)

Liegt also ein Vorhabensgrundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) und existiert kein qualifizierter Bebauungsplan, so ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB einzuschätzen. Ein solches Grundstück ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und nach überbaubarer Grundstücksfläche gleichermaßen wie die Umgebungsbebauung bebaubar; eine Baugenehmigung darf nicht versagt werden. Sofern es für die Gemeinde keine Innenbereichssatzung gibt, die den Innenbereich eindeutig definiert, wird die Prüfung, ob es sich um Innen- oder Außenbereich handelt, einzelfallbezogen durchgeführt. Grundsätzlich wird der Zulässigkeitsrahmen im unbeplanten Innenbereich durch die Bebauung in der näheren Umgebung des Vorhabensgrundstücks bestimmt. Lt. höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es allerdings unzulässig, nur von der direkten Nachbarschaft auszugehen. Dies bezieht sich sowohl auf das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks (darunter versteht man die Größe des Gebäudes, auch im Verhältnis zur Grundstücksgröße) als auch auf die Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung usw.)

### 3.12.3. Bauen im Außenbereich

„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn (§ 35 BauGB) ...“ es sich um ein privilegiertes oder teilprivilegiertes Vorhaben handelt.



Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist in der Praxis oft schwierig. Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, also im Außenbereich, besteht grundsätzlich Bauverbot. Davon ausgenommen sind eine Reihe von sogenannten "privilegierten Vorhaben" (z. B. bauliche Anlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen) oder „teilprivilegierte Vorhaben“ (z. B. Wiederaufbau eines Wohnhauses nach Brand innerhalb von sieben Jahren). Darüber hinaus können auch andere Vorhaben, nämlich „sonstige Vorhaben“ zugelassen werden, wenn die im § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. Zur Interpretation dieser aufgeführten Belange werden durch die Bauaufsichtsbehörde sowohl einschlägige Gesetzeskommentare als auch Rechtsprechungen aus der Vergangenheit in die Entscheidungsfindung einbezogen.

## **4. Besonderes Städtebaurecht**

### **4.1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

§§ 136 - 164 BauGB

Hierbei geht es um die Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit oder Beeinträchtigung notwendiger Funktionen des Gebietes.

Mittels einer demokratisch aufgestellten Sanierungssatzung mit vorheriger Einbeziehung der Betroffenen wird das Sanierungsgebiet festgelegt. Damit gelten bestimmte Sanierungsauflagen für die Gebäude.

Die Gemeinde übernimmt

- die Vorbereitung,
- Ordnungsmaßnahmen,
- ggf. Sozialplan und
- Bau von Gemeindebedarfseinrichtungen,

den Eigentümern obliegen die Bauarbeiten an den Gebäuden - hierzu ist die Zustimmung der Sanierungsstelle erforderlich.

Während der Gültigkeit einer Sanierungssatzung wird im Grundbuch von Amts wegen ein Sanierungsvermerk eingetragen. Damit ist das Grundstück in seiner Verkehrsfähigkeit eingeschränkt.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird das Sanierungsgebiet aufgehoben, die Eigentümer müssen i. d. R. Ausgleichsbeiträge zahlen.

### **4.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

§§ 165 – 171 BauGB

... sollen dazu dienen, Ortsteile bzw. Teile des Gemeindegebiets im Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung völlig neu zu gestalten oder grundlegend zu verändern.

Die Gemeinde kann unter bestimmten Bedingungen ein solches Entwicklungsgebiet per Satzungsbeschluss festlegen – z. B. dann, wenn ein erhöhter Bedarf an Wohn-

raum oder Arbeitsstätten anderweitig nicht zu befriedigen ist, städtebauliche Verträge nicht ausreichen oder Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke im Rahmen der geplanten Nutzung zu verwenden bzw. zu angemessenen Preisen an die Gemeinde zu verkaufen.

Die betroffenen Eigentümer sind einzubeziehen, es besteht eine Auskunftspflicht.

Der Beschluss einer solchen Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen und wird von Amts wegen als Entwicklungsvermerk in die betreffenden Grundbücher eingetragen.

Für ein solches Entwicklungsgebiet hat die Gemeinde unverzüglich Bebauungspläne aufzustellen, alle Voraussetzungen zu schaffen, dass die angestrebten Ziele zügig erreicht werden können und ggf. die Grundstücke zu erwerben bzw. die Eigentümer zu einer entsprechenden baulichen Nutzung zu verpflichten.

Jeder Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme seines Grundstücks gegen eine angemessene Entschädigung (Verkehrswert) verlangen, wenn ihm die Entwicklung nicht zuzumuten ist.

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen ist die Gemeinde verpflichtet, die zur privaten Bebauung vorgesehenen Grundstücke zu veräußern, wobei sich die Erwerber verpflichten müssen, das Grundstück innerhalb angemessener Zeit entsprechend den Festsetzungen des BBP und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen. Dieser Verkauf kann (und soll zuerst) an die früheren Eigentümer erfolgen.

Innerhalb eines solchen Entwicklungsgebiets gilt eine Veränderungssperre, bauliche und wertverändernde Maßnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

Ergeben sich durch eine solche Entwicklungsmaßnahme Überschüsse, sind diese an die Grundstückseigentümer zu verteilen, umgekehrt können Ausgleichszahlungen von den Eigentümern verlangt werden, wenn diese einen Vermögenszuwachs erreicht haben.

### **4.3. Stadtumbau**

#### **§§ 171a – 171d BauGB**

Hier geht es um Anpassungsmaßnahmen, womit städtebauliche Funktionsverluste wieder ausgeglichen werden können, z. B.: dauerhaft leerstehende Gebäude oder Nichterfüllung bestimmter Klimaschutzvorschriften.

Stadtumbaumaßnahmen können sich also u. a. beziehen auf:

- Anpassung der Siedlungsstruktur an tatsächliche Bevölkerungs- und Wirtschaftsgegebenheiten
- Verbesserung von Wohn-, Arbeits-, Umweltverhältnissen
- Nutzungsänderung oder Rückbau nicht (mehr) bedarfsgerechter Anlagen
- Erhalt innerstädtischer Altbaubestände

Stadtumbaumaßnahmen werden unter Beteiligung der Betroffenen, auf Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte und ggf. städtebaulicher Verträge ergänzend oder an Stelle von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt.



Maßnahmen des Stadtumbaus bedürfen eines Gemeindebeschlusses hinsichtlich des Stadtumbaugebiets (keine Satzung) und eines entsprechenden Entwicklungskonzepts.

Zur Umsetzung dieses Konzepts sollen städtebauliche Verträge für die geplanten Stadtumbaumaßnahmen - insbesondere mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke - geschlossen werden.

Zur Sicherung des Stadtumbau-Konzepts kann die Gemeinde als Satzung beschließen, dass innerhalb des Stadtumbaugebiets alle privaten Baumaßnahmen genehmigungspflichtig sind.

#### **4.4. Soziale Stadt**

##### **§ 171e BauGB**

Ziel aller Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ ist die Stabilisierung und Aufwertung von Ortsteilen, die durch soziale Missstände benachteiligt sind bzw. in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht.

Soziale Missstände entwickeln sich insbesondere dann, wenn es um problematische Bevölkerungsstrukturen in bestimmten Stadtgebieten geht, keine Mischung verschiedener Bevölkerungsschichten mehr gegeben ist. („Ghettobildung“, „no-go-areas“).

Per Gemeindebeschluss wird das entsprechende Gebiet bestimmt. Die Betroffenen sind weitestgehend mit einzubeziehen, ein Entwicklungskonzept ist möglichst gemeinsam zu erarbeiten.

Bei der Sozialen Stadt muss es nicht vordergründig um Baumaßnahmen gehen. Die Gemeinde soll die Beteiligten beraten und unterstützen, dazu kann eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden. (Quartiersmanagement)

Durch die Gemeinde sollen auch hier – wie bei anderen Maßnahmen der Städtebauförderung – Fördermittel eingesetzt werden, die nach den gesetzlichen Bestimmungen zu verwenden sind.

#### **4.5. Erhaltungssatzung**

##### **§§ 172 – 174 BauGB**

Wird auch als „Milieuschutzsatzung“ bezeichnet und soll insbesondere die städtebauliche Gestalt und/oder die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten.

Dazu wird eine Genehmigungspflicht für Rückbau, (Nutzungs-)Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen. Es ist auch möglich, dass die Bildung von Wohnungs-/Teileigentum einer gesonderten Genehmigung bedarf.

## 4.6. Städtebauliche Gebote

### §§ 175 – 179 BauGB

Im Rahmen eines BBP kann die Gemeinde einen Eigentümer durch ein **Baugebot** verpflichten, sein Grundstück entsprechend den Bestimmungen des BBP zu bebauen bzw. anzupassen. (§ 176 BauGB). Wenn der Eigentümer dies aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzen kann, kann er von der Gemeinde verlangen, dass diese das Grundstück kauft.

Auch unabhängig von einem BBP kann die Gemeinde ein **Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot** erlassen, um Missstände zu beseitigen oder Mängel zu beheben. (§ 177 BauGB)

Sieht ein BBP bestimmte Bepflanzungen vor, kann jeder Grundstückseigentümer per **Pflanzgebot** zur Umsetzung verpflichtet werden. (§ 178 BauGB)

Wenn bestehende bauliche Anlagen einem rechtsgültigen BBP widersprechen, kann der Grundstückseigentümer über ein **Rückbau- und Entsiegelungsgebot** zur Duldung der Beseitigung dieser Anlagen verpflichtet werden. Für damit verbundene Vermögensnachteile ist er zu entschädigen. (§ 179 BauGB)

## 5. Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften (Baunebenrecht)

Für die Erteilung einer Genehmigung ist das Einvernehmen der Gemeinde zum jeweiligen Vorhaben erforderlich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Umkehrschluss die Zustimmung der Gemeinde zwangsläufig auch zur Genehmigung durch die Bauaufsicht führt, da dem Vorhaben auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen können.

Das Baugenehmigungsverfahren ist (wie das Planfeststellungsverfahren) ein Verwaltungsverfahren mit Konzentrationswirkung. Das heißt, in dieses Verfahren werden durch die Bauaufsichtsbehörde alle berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und ggf. auch die Eigentümer der dem Vorhabensgrundstück benachbarten Grundstücke einbezogen. Ihre Stellungnahmen fließen in den Bescheid der Bauaufsichtsbehörde ein.

Sind für das Vorhaben behördliche Gestattungen (Genehmigungen, Erlaubnisse, Zulassungen oder Bewilligungen) nach anderen als bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, so darf die Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Bauaufsichtsbehörde diese behördlichen Gestattungen vorliegen (z. B. wasserrechtliche Erlaubnisse, Baumfällgenehmigungen, Entlassungen aus dem Landschaftsschutzgebiet, Zweckentfremdungsgenehmigung u.ä.). Auf diesem Wege erlangen andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen Bedeutung für die Beurteilung des beantragten Bauvorhabens.

Im Einzelnen können dies sein:

- das Bundesfernstraßengesetz,
- Bundes- und Landeswassergesetze,
- Bundes- und Landesnaturschutzgesetze,
- Allgemeines Eisenbahngesetz
- Luftverkehrsgesetz
- Emissions- und Immissionsschutzgesetze
- Denkmalschutzauflagen
- Fluchtwegeverordnung
- u. a. m.

## 6. Das Bauordnungsrecht

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Landesrecht. Die jeweiligen Bestimmungen können also von Bundesland zu Bundesland voneinander abweichen. Das Bauordnungsrecht regelt formelle und die materiell-technischen Anforderungen an bauliche und sonstige diesem Recht unterworfenen Anlagen. Gesetzliche Grundlage zur Prüfung des Bauordnungsrechtes ist die jeweilige Landesbauordnung sowie evtl. weitere aufgrund der LBO erlassene Vorschriften, z. B. die Bauvorlagenverordnung (BauVorlV), die Garagen- und Stellplatzverordnung (GStV) oder die Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfV). Darüber hinaus sind alle bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen (DIN-Normen) zu beachten. Im Mittelpunkt der bauordnungsrechtlichen Prüfung steht die Beantwortung der Frage:

*„Darf so gebaut werden?“*

Hierbei müssen zeitlich drei Phasen unterschieden werden. Die erste Phase beinhaltet die Prüfung der Bauantragsunterlagen, die zweite Phase die Überwachung der Bauausführung und die dritte Phase Prüfungen während der Nutzung der baulichen Anlage. Überprüft wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften anhand der der Bauaufsichtsbehörde vorliegenden Antragsunterlagen (Bauvorlagen) sowie im Zuge der Bauausführung oder Nutzung anhand der errichteten baulichen Anlagen.

Aus dem Bauordnungsrecht ergibt sich die Beantwortung solcher Fragen wie:

- Welche Abstände zu Grundstücksgrenzen müssen eingehalten werden?
- Anforderungen werden an tragende und aussteifende Bauteile gestellt (Statik)
- Wie sind Treppen, Rettungswege, Öffnungen (Fenster und Türen) auszubilden?
- Welche Anforderungen an haustechnische Anlagen werden erhoben?
- Wie sind Aufenthaltsräume und Wohnungen auszubilden?
- Welche Anforderungen werden an besondere bauliche Anlagen (Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Gaststätten, Industriebauten u.s.w.) gestellt?
- Welche Rechte und Pflichten haben die am Bau Beteiligten?
- Welches bauaufsichtliche Verfahren ist zu beschreiten?

## 6.1. Das bauaufsichtliche Verfahren

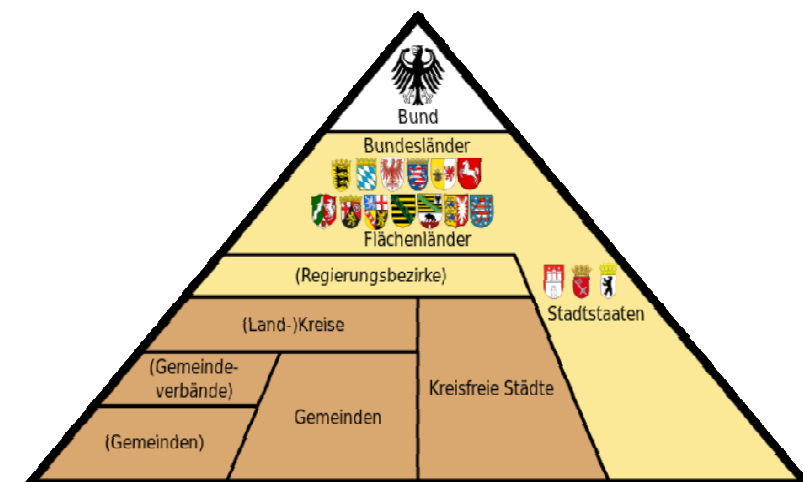
Die für Baugenehmigung und –aufsicht zuständige (untere) Bauaufsichtsbehörde ist eine Ordnungsbehörde. Zur Beseitigung rechtswidriger Zustände (z. B. Bauen ohne Genehmigung oder abweichend von der Genehmigung) wird sie nach Kenntniserlangung per Gesetz tätig. Zur Wiederherstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung werden Ordnungsverfügungen erlassen und ggf. auch mit Zwangsmitteln durchgesetzt. Dies kann mit erheblichen finanziellen Nachteilen für den Eigentümer/Nutzer des betroffenen Gebäudes/Grundstücks verbunden sein, mitunter sogar seine wirtschaftliche Existenz bedrohen.

Im Regelfall wird die Bauaufsichtsbehörde allerdings nur antragsgebunden im Baugenehmigungsverfahren tätig. Zuständig für die Bescheidung von Bauanträgen im Land Berlin ist das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des jeweiligen Stadtbezirkes der Immobilie.

Die LBO Berlin regelt u. a., für welche Bauvorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist. Andererseits sei an dieser Stelle auch auf den umfangreichen Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben hingewiesen. Wichtig ist jedoch, dass bei den dort aufgeführten Vorhaben die Verpflichtung zur Einholung von Genehmigungen und Erlaubnissen nach anderen Vorschriften (beispielsweise das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis) bestehen bleibt. Die Genehmigungsfreiheit lässt auch die Pflicht zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z.B. der technischen Vorschriften, wie DIN-Vorschriften) unberührt. Zu beachten sind auch örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen und Satzungen. Auch dürfen nur Bauprodukte und Bauarten zum Einsatz gelangen, deren Brauchbarkeit nachgewiesen ist (§§ 17 bis 25 BauO Bln). Gehört das Vorhaben nicht zu den verfahrensfreien Vorhaben (§ 62 BauO Bln) oder genehmigungsfreien Vorhaben (§ 63 BauO Bln), so ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Der Gesetzgeber hat allerdings für bestimmte Vorhaben Verfahrensvereinfachungen vorgesehen. So werden im § 64 der BauO Berlin das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und erst im § 71 ff die Bestimmungen für die formelle Baugenehmigung fixiert. Die genehmigungsfreien bzw. vereinfachten Verfahren führen jedoch regelmäßig auch zu einer eingeschränkten Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde.

## 6.2. Formelles Bauordnungsrecht

Hier geht es um Verwaltungsverfahren und die Zuständigkeit von Bauaufsichtsbehörden im Genehmigungsverfahren eines Bauvorhabens.



Lt. BauGB (und GG) liegt die Verantwortung für die bauliche und sonstige Nutzung des Bodens bei den „Gemeinden“.

„Die **Gemeinde** ist im politischen System Deutschlands die unterste Stufe im staatlichen Verwaltungsaufbau und Trägerin der kommunalen Selbstverwaltung.“ (Wikipedia)

Zuständig (für Baugenehmigungen) ist grundsätzlich die „untere Bauaufsichtsbehörde“ (§ 57 MBO), konkret also der zuständige juristische Beamte der Landkreise, kreisfreien Städte und Kreisstädte, **nicht** etwa die kreisangehörigen Gemeinden! Beim Gemeinderat, beim Bürgermeister einer Gemeinde erhält man also keine rechtsverbindliche Zusicherung über die Bebaubarkeit eines Grundstücks! In Berlin ist das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Stadtbezirks zuständig, in bestimmten Fällen (Hochschulen, Opernhäuser, viele Museen, Messegelände) die Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umwelt.

In allen Bundesländern gibt es vier verschiedene Varianten von Genehmigungsverfahren, die in den jeweiligen Landesbauordnungen unterschiedlich ausgestaltet sind:

- verfahrensfreie Vorhaben
- genehmigungsfreie Vorhaben
- genehmigungspflichtige Vorhaben mit verkürzter/vereinfachter Prüfung
- Vorhaben mit umfassender bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Prüfung

### **6.2.1. Verfahrensfreie Bauvorhaben**

Bestimmte Bauten dürfen ohne Genehmigung und auch ohne vorherige Anzeige errichtet werden. Der § 62 BO Berlin listet eine große Anzahl von Bauvorhaben auf, die keinem wie auch immer gearteten Genehmigungsverfahren unterliegen. Diese Vorhaben müssen trotzdem den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, bauaufsichtliche Maßnahmen der zuständigen Baubehörde sind möglich.

### **6.2.2. Genehmigungsfreistellung**

Existiert ein rechtsverbindlicher BBP oder liegt ein planungsrechtlicher Vorbescheid vor und entspricht das Gebäude den dort festgesetzten Bedingungen, ist das Bauvorhaben von einer förmlichen Baugenehmigung befreit (§ 63 BO Berlin). Allerdings hat der Bauherr die erforderlichen Unterlagen bei der Baubehörde einzureichen. Ergeht innerhalb von einem Monat kein Bescheid, kann der Bauherr mit den Bauarbeiten beginnen.

### **6.2.3. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren**

Für kleine Wohn- sowie Nebengebäude auch außerhalb des Geltungsbereiches eines BBPes kann ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren zeichnet sich dadurch aus, dass sich die Prüfung des Bauantrages auf die in § 64 genannten Punkte beschränkt, wodurch sich evtl. ein Zeit- und Kostenvorteil für den Bauherrn ergibt. Allerdings gilt auch hier wieder, dass die üblichen Bauvorlagen einzureichen sind.

### **6.2.4. Das umfassende Baugenehmigungsverfahren**

Eine formelle Baugenehmigung ist nötig bei Sonderbauten, Hochhäusern und allen anderen Gebäuden, für die nicht ausdrücklich eine Freistellung oder Vereinfachung vorgesehen ist (§ 65). Hier sind die nötigen Bauvorlagen mit dem Bauantrag einzureichen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung erteilt ist.

### 6.2.5. Baubeteiligte

### 6.2.6. Bauherr

(§§ 53, 54 BauO Bln)

Er ist (i. d. R.) Eigentümer, Auftraggeber und Verfügungsberechtigter für das Grundstück und das Bauvorhaben. Er bestellt die anderen am Bau Beteiligten und ist verantwortlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sofern diese Verantwortung nicht an einen der anderen Baubeteiligten übergegangen ist.

Er ist Ansprechpartner für die Baubehörde, muss einen Bauantrag mit unterschreiben und ist verantwortlich für alle den Bau betreffende Anzeigen und Nachweise.

### 6.2.7. Entwurfsverfasser

§ 55 BauO Bln)

Er muss über einschlägige Sachkunde und Erfahrung verfügen und ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit des (Bauplanungs-)Entwurfs verantwortlich. Er erstellt und verantwortet die Planzeichnungen, statische u. a. Berechnungen und Bau-Anweisungen. Beim Entwurfsverfasser handelt es sich in aller Regel um einen „bauvorlageberechtigten“ Architekten oder Bauingenieur. Bei Bedarf sind zusätzliche Fachplaner hinzuzuziehen.

Auch der Entwurfsverfasser hat, neben dem Bauherren, den Bauantrag zu unterschreiben.

### 6.2.8. Bauleiter

§ 57 BauGB

Ein Bauleiter ist für den ordnungsgemäßen Ablauf der Arbeiten auf der Baustelle und die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Er stellt Bauzeiten- und Ablaufpläne auf und gewährleistet den bautechnischen Betrieb auf der Baustelle. Ggf. sind zusätzliche Fachbauleiter hinzuzuziehen, deren Tätigkeit vom Bauleiter koordiniert wird.

Der Bauleiter muss im Zusammenhang mit einem Bauantrag der Baubehörde gegenüber angegeben werden.

### 6.2.9. Unternehmen

Bei den/dem Unternehmen handelt es sich um die bauausführenden Firmen, die die im Bauablauf eingebundenen Gewerke abdecken. Die Verantwortung und Gewährleistung im Rahmen der Gewerke liegt bei den Firmen.

Eine Besonderheit stellt der **Generalunternehmer** oder der **Generalübernehmer** als Vertragspartner des Bauherren dar.

Als *Generalunternehmer* wird ein Bauunternehmen bezeichnet, welches sämtliche Gewerke ausführen wird, also aufgrund seiner Größe und Leistungsfähigkeit bereit und in der Lage ist, von den ersten Erdarbeiten über Rohbau, Dach-, Klempner-, Elektroarbeiten, Heizungs- und Innenausbau bis hin zu abschließenden Malerarbeiten die gesamte Bauausführung zu übernehmen. Damit hat der Bauherr (neben dem

Architekten) nur noch einen Vertragspartner, durch den dann natürlich auch die Bauleitung übernommen wird.

Bei einem Generalübernehmer handelt es sich um ein Unternehmen, welches höchstens einen Teil der Bauleistungen selbst ausführt, aber für die anderen Gewerke selbst Subunternehmen beauftragt und deren Tätigkeit koordiniert. In diesem Fall werden in aller Regel auch die Architektenleistungen durch den Generalübernehmer übernommen. Auch und gerade hier hat der Bauherr mit dem Generalübernehmer nur einen Vertragspartner.

### 6.2.10. Bauvorlagen, Geltungsdauer, Kontrollen

Laut § 69 (2) Bauordnung Berlin *"sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen"*.

Welche das sind und was sie im Einzelnen enthalten, wird durch die Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) beschrieben.

Geforderte Unterlagen könnten z.B. sein:

- Lageplan (Katasterauszug)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibung (allg. textliche Darstellung des Bauvorhabens)
- Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen Anlagen)
- Standsicherheitsnachweis (Statik)
- Nachweis des Wärme-, Schall-, Brandschutzes
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Berechnung von Kennzahlen (umbauter Raum, Wohn-/Nutzfläche, GRZ, GFZ, BMZ u. ä.)

Vorlagenberechtigt sind Architekten, Ingenieure und andere Fachleute bzw. die bei der Baukammer Berlin registrierten Berechtigten (§ 66)

Ist ein Bauantrag einmal genehmigt, so gelten auch alle Ausnahmen als genehmigt.

Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung beträgt in Berlin drei Jahre, innerhalb derer mit dem Bau begonnen werden muss; auf Antrag kann diese Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Baugenehmigung erlischt, wenn die Bauausführung um mehr als ein Jahr unterbrochen wird (§ 72)

Der Beginn und/oder das Ende der Arbeiten sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, gleiches gilt für die Aufnahme der Nutzung (§ 81)

Da auch die Abwicklung eines Bauvorhabens der Bauaufsicht unterliegt (§ 80), werden durch die Bauaufsichtsbehörde Kontrollen durchgeführt. Dazu gehören laufende Kontrollen (z.B. Kontrolle der Moniereisen vor dem Gießen von Betondecken), die **Rohbauabnahme** (Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Rohbau) sowie die **Endabnahme** (Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung). Damit verbunden ist regelmäßig auch eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Tauglichkeit bzw. sichere Benutzbarkeit der Schornsteine.

Allerdings verzichten die Baubehörden häufig auf die Kontrollen vor Ort, was den Bauherren aber nicht von der Pflicht entbindet, trotzdem entsprechende Nachweise einzureichen (Rohbau- und Fertigstellungsanzeige, Bestätigung Schornsteinfeger).

Aber selbst wenn während der Bauzeit keine behördliche Kontrolle stattfindet, ist dies auch später jederzeit möglich. Ein „Schwarzbau“ erwirbt niemals Bestandskraft oder begründet ein Gewohnheits- oder Duldungsrecht.

### **6.2.11. Bauvoranfrage, -vorbescheid**

Zur Klärung, ob ein bestimmtes Bauvorhaben bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist oder anderen Bestimmungen widerspricht, empfiehlt sich eine „Bauvoranfrage“ bei der zuständigen Baubehörde. Damit werden noch keine konkreten Unterlagen eingereicht, sondern nur konkrete Fragen bezüglich des Bauvorhabens gestellt. Im Ergebnis einer solchen Voranfrage erhält man den „Bauvorbescheid“ (s. § 74 BauO Berlin bzw. § 75 MBO) der (in Berlin) drei Jahre gilt. Durch diesen Vorbescheid hat der Bauherr die Rechtssicherheit, eine Baugenehmigung zu erhalten, wenn seine später eingereichten Bauvorlagen dieser ursprünglichen Voranfrage entsprechen.

## **6.3. Materielles Bauordnungsrecht**

= Vorschriften im Interesse der öffentlichen Ordnung und Sicherheit  
(früher „Baupolizeirecht“)

### **6.3.1. Ausgewählte Begriffe der BO Berlin**

Da jedes Bundesland seine eigene Bauordnung hat, werden bestimmte Begriffe landesbaurechtlich manchmal unterschiedlich definiert. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Bauordnung Berlin, finden sich aber so oder ähnlich auch in anderen Bauordnungen.

#### **6.3.2. Gebäudeklassen**

Die Bauordnung Berlin kennt die Gebäudeklassen 1 bis 5 und darüber hinaus Sonderbauten.

##### Gebäudeklasse 1:

freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

##### Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,

##### Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

##### Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,



### Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Die Einordnung in eine bestimmte Gebäudeklasse beeinflusst beispielsweise die Brandschutzanforderungen.

Sonderbauten sind dann Gebäude, die über die Angaben der o. g. Gebäudeklassen hinausgehen. § 2 (4) BauO Bln zählt 18 verschiedene Arten von Sonderbauten auf, beispielsweise:

Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe ... von mehr als 22 m),

bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,

Gebäude mit mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,

Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Brutto-Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,

u. a. m.

### **6.3.3. Vollgeschoss**

Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn

1. dessen Oberkante (Decke) mehr als 1,40 m über die umgebene Geländefläche ragt (Souterrain) und

2. mind. 2/3 der Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m hat (Dachgeschoss, Dachschrägen)

### **6.3.4. Aufenthaltsraum**

Aufenthaltsräume sind dazu bestimmt und geeignet, dass sich Menschen dauerhaft darin aufhalten können. Sie müssen mind. 2,50 m hoch sein (Dachgeschoss 2,30 m) und i. d. R. durch Fenster belichtet und belüftet werden können.

### **6.3.5. Wohnung**

Ein Aufenthaltsraum gilt aber erst dann als Wohnung, wenn es eine Küche mit wirksamer Lüftung und ein Bad (Dusche oder Badewanne) und Toilette in der Wohnung gibt sowie - ab Geb.klasse 3 - Abstellräume (z. B. Keller) zur Verfügung stehen.

### **6.3.6. Zugänge und Zufahrten**

Grundstücke sind nur bebaubar, wenn sie mit angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Straße liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt haben.

### **6.3.7. Öffentliche Baulasten**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben kann davon abhängig gemacht werden, dass der Grundstückseigentümer für das Grundstück bestimmte öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasten) übernimmt. Diese Baulasten werden durch die Baubehörde im Baulastenverzeichnis geführt und gelten wie eine Grunddienstbarkeit auch gegen

Rechtsnachfolger. Sie erlöschen erst durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden, vergleichbar mit einer Dienstbarkeit.

Eintragungen im Grundbuch sind im Unterschied zu einer Baulast regelmäßig privatrechtlicher Natur.

Über die Baulasten wird in den meisten Bundesländern bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Daneben enthält das Liegenschaftskataster nachrichtlich Hinweise auf Baulasten im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB). Die Baulasten sind in dem Fall nicht im Grundbuch verzeichnet.

Daraus ergibt sich die „Gefahr“ für den Käufer eines Grundstücks, bestimmte Belastungen nicht zu erfahren, wenn er sich mit dem Grundbuchauszug begnügt. Auch der Notar sieht in aller Regel das Baulastenverzeichnis nicht ein, sollte in diesem Fall aber einen entsprechenden Warnhinweis in den Grundstückskaufvertrag mit aufnehmen, z. B.: „Der Notar hat keine Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen. Trotz entsprechender Belehrung bestehen die Vertragspartner auf die sofortige Beurkundung. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine öffentlich-rechtlichen Baulasten bekannt sind.“

Die Baulast muss in einem Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Die Löschung einer Baulast kann nur durch einen schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Baulastverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben.

Die Länder Brandenburg und Bayern führen keine Baulastenbücher, dort können (lt. Landesbaurecht, Bauordnungen der Länder) öffentliche Baulasten im Grundbuch als persönlich beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten der Baubehörde dinglich gesichert werden. Damit sind hier dann auch diese öffentlich-rechtlichen Belastungen für einen Interessenten ebenso transparent wie privatrechtliche Lasten und Beschränkungen.

Beispiele für Baulasten: Stellplatzpflicht, Abstandsflächen, Erschließung (Wege-recht), Kinderspielflächen, Standsicherheit, ...

### **6.3.8. Stellplätze und Garagen**

Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn für den zu erwartenden Zugangsverkehr Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe und Anzahl hergestellt werden. Länder und Kommunen geben hierzu konkrete Stellplatzverordnungen bzw. -richtlinien vor.

Wenn die Stellplätze nicht auf dem Grundstück selbst errichtet werden können, dann ggf. auch in „zumutbarer Entfernung“ auf einem Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öff.-rechtlich gesichert ist (Baulast).

Eine weitere Möglichkeit, ein Gebäude trotz fehlender Stellplätze bauen zu dürfen, ist die „Stellplatzablöse“ – also eine Geldzahlung an die Kommune.

### **6.3.9. Abstandsflächen**

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, aus Sicherheits- oder Umweltschutzgründen und auch mit nachbarschützendem Hintergrund sehen die Landesbauordnungen bestimmte freizuhaltende Flächen vor den Außenwänden der Gebäude vor (Abstandsflächen).

Solche Abstandsflächen

- müssen auf dem Grundstück selbst liegen; ggf. bis zur Mitte angrenzender öffentlicher Flächen
- dürfen andere Abstandsflächen nicht überlagern
- bemessen sich in einem bestimmten Verhältnis zur Gebäudehöhe, betragen aber mindestens 3 m (außer BW: 2,50 m)
- gelten nicht bei geschlossener Bauweise zum Nachbargebäude.

Zusätzlich sind in den einzelnen Landesbauordnungen eine Vielzahl von Konkretisierungen und Ausnahmeregelungen festgeschrieben. (z. B. §§ 6, 6a BauO Berlin oder § 6 MBO))

### Auszug aus der BauO Berlin:

#### § 6 Abstandsflächen, Abstände

(1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. <sup>3</sup>Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

(2) <sup>1</sup>Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. <sup>2</sup>Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ...

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; ...

(4) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. <sup>2</sup>Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. <sup>3</sup>Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzu-gerechnet. <sup>4</sup>Anderenfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet. <sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. <sup>6</sup>Das sich ergebende Maß ist H.

(5) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. <sup>2</sup>In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. ...“

Sollte das Grundstück im Bereich eines rechtsgültigen BBP liegen, worin andere Abstandsflächenregelungen vorgesehen sind, gelten diese.

Grundsätzlich dürfen Abstandsflächen nicht bebaut werden – auch hier bestätigen Ausnahmen die Regel: Zulässig sind (BO Berlin) z. B. Garagen oder Schuppen mit mittlerer Höhe von 3 m und einer Gesamtlänge pro Bauwerk von max. 9 m pro Grundstücksgrenze; alle Bauwerke zusammen max. 15 m.

Wenn es die örtlichen Gegebenheiten erlauben und der betreffende Grundstücksnachbar zustimmt, können Abstandsflächen auch vom Nachbargrundstück übernommen werden. Dies muss dann allerdings auch öffentlich-rechtlich gesichert werden – durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenverzeichnis (in Brandenburg und Bayern durch persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Baubehörde im Grundbuch).

### **6.3.10. Umbau, Nutzungsänderung, Dachgeschossausbau**

In diesen Fällen könnten zahlreiche (nicht nur) baurechtliche Probleme auftreten, von denen einige hier nur angerissen werden sollen:

- Umbau einer Wohnung zu einem Büro o. a. Gewerbeeinheit – grundsätzlich nicht zulässig in einem reinen Wohngebiet; möglicherweise gilt ein Zweckentfremdungsverbot oder (in einer WEG) steht die Teilungserklärung dagegen.
- Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung – damit fehlt dann vielleicht ein Stellplatz, der für die zusätzliche Wohnung zu errichten wäre, durch den Bau von Dachgauben oder einem Balkon wird die Kubatur des Gebäudes geändert und ins (WEG-)Gemeinschaftseigentum eingegriffen, zusätzliche Fluchtwege müssen geschaffen werden, ...
- Umbau und Nutzungsänderung eines überwiegend gewerblich genutzten Gebäudes zur Wohnnutzung oder umgekehrt – damit gelten dann vielleicht andere Abstandsflächenregeln, es entstehen Widersprüche zur BauNVO, bestimmte Brandschutzbestimmungen sind einzuhalten u.a.m.

## 7. Altlasten

Altlasten, also Schadstoffe, Verunreinigungen, diverse umweltschädigende Hinterlassenschaften können den Wert eines Grundstücks erheblich mindern und möglicherweise eine (rentable) Bebauung verhindern. Allerdings muss man diese Belastungen aber auch in Erfahrung bringen. Dies erreicht man durch Einsicht in das in den einzelnen Bundesländern geführte Altlastenkataster lt. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Ziel des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es gilt:

- schädliche Bodenveränderungen abzuwehren,
- Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Es bestehen Meldepflichten, wenn es Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen gibt.

Es ist möglich, bei den zuständigen Behörden Auskünfte über Boden- und Grundwasserverunreinigungen zu erhalten.

Beispiel Berlin: Im Land Berlin erfolgt die Datenerfassung zu Bodenbelastungen im **Bodenbelastungskataster (BBK)**. Das BBK enthält insbesondere die nach dem BBodSchG vorgenommenen Bewertungen der Behörde, Angaben zur Nutzungsgeschichte und aktueller Nutzung, vorliegende Gutachten bzw. Daten der durchgeführten behördlichen Maßnahmen.

Das Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) räumt der Allgemeinheit ein umfassendes Informationsrecht auf das in Akten festgehaltene Wissen und Handeln öffentlicher Stellen unter Wahrung des Schutzes personenbezogener Daten ein. Ein rechtliches Interesse muss nicht dargelegt werden

Umweltinformationen werden auf Antrag zugänglich gemacht. Der Antrag muss erkennen lassen, für welches Grundstück die Auskunft erteilt werden soll; Angabe des (der) Flurstücks(e) ist hilfreich, aber nicht zwingend erforderlich. Der Zugang kann durch Auskunftserteilung, Gewährung von Akteneinsicht oder in sonstiger Weise eröffnet werden. (<http://www.berlin.de/umwelt/aufgaben/boden-auskuenfte-uirg.html>)

### Quellenverzeichnis:

- Raumordnungsgesetz
- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bauordnung Berlin
- Musterbauordnung MBO
- Bauvorlagenverordnung
- Murfeld (Hrsg.) u. a.: Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, Hammonia Verlag
- [www.berlin.de](http://www.berlin.de)
- Hauth: „Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung“, Beck-Rechtsberater im dtv, 10. Aufl.

## **Anlage 9:** Gemeindliches Einvernehmen

# 1.

## Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)

### 1.1 Einvernehmenspflichtige Tatbestände

#### 1.1.1 In baurechtlichen Genehmigungsverfahren

Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Daneben bestehen bauplanungsrechtliche Einvernehmenserfordernisse bei Ausnahmen von Veränderungssperren (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB), bei der genehmigungspflichtigen Bildung von Wohnungseigentum in Fremdenverkehrsgebieten (§ 22 Abs. 4 Satz 1 BauGB), bei der sanierungsrechtlichen Genehmigung in den Fällen der Erteilung durch die Bauaufsichtsbehörde (§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und dann, wenn Genehmigungen nach § 172 BauGB in der Baugenehmigung aufgehen (§ 173 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 BauGB). Ferner gibt es in einigen Ländern gemeindliche Einvernehmensvorbehalte bei Ausnahmen und Befreiungen bzw. bei Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften<sup>1</sup>.

Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB einvernehmenspflichtig sind Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31 und 33 bis 35 BauGB. Dabei muss es sich um **Vorhaben** im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB handeln. Vorhaben im Sinn dieser Regelung sind solche, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben<sup>2</sup>. Vorhaben ist – in einem ganz natürlichen Sinn zu verstehen – dasjenige, **was der Bauherr vorhat**. Das darf indessen nicht zu Missverständnissen führen: Vorhaben in diesem Sinn ist nicht nur, was der Bauherr erst plant, sondern auch, was er – ggf. unter Verstoß gegen ein Genehmigungs- oder sonstiges Verfahrenserfordernis und damit gegen formelles Bauordnungsrecht – bereits ins Werk gesetzt oder gar schon vollendet hat. Auch wenn ein solcher Verstoß von der Rechtsordnung missbilligt wird, ändert er nichts an der Anwendbarkeit des materiellen Bau- und sonstigen öffent-

1 Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO, § 60 Abs. 2 Satz 1 BbgBO, § 86 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW, § 71 Abs. 3 LBO SchlH, § 85 Abs. 2 Satz 4 BauO LSA.

2 Auf die Genehmigungs-, Anzeige- oder Zustimmungsbedürftigkeit kommt es seit dem BauGB 1998 nicht mehr an.

## 1. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)

lichen Rechts auf das Bauvorhaben, darf also der Bauherr nicht wegen eines (formellen) Schwarzbaus materiell-rechtlichen Sanktionen unterworfen und insoweit benachteiligt werden; dies widerspräche der strikten **Unterscheidung zwischen formeller und materieller Rechtmäßigkeit** als einem Grundprinzip des Baurechts<sup>3</sup>. Entsprechend darf auch das gemeindliche Einvernehmen nicht (rechtmäßigerweise) mit der Begründung verweigert werden, es solle ein (dem materiellen Recht entsprechender) Schwarzbau nicht abgesegnet werden.

- 3 Der Begriff des Vorhabens als tatbestandliche Voraussetzung der Anwendbarkeit des materiellen Bauplanungsrechts stellt vielmehr lediglich klar, dass dasjenige, was diesem Recht im Einzelfall unterworfen werden soll, jedenfalls grundsätzlich davon abhängt, was **vom Bauherrn jeweils zur Prüfung gestellt** wird. Damit ist es prinzipiell Sache des Bauherrn, durch seinen Genehmigungsantrag, seine Anzeige usw. festzulegen, was das Vorhaben im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB und damit der – auch von der Gemeinde bei ihrer Entscheidung über das Einvernehmen zu beurteilende – Verfahrensgegenstand sein soll.
- 4 Diese – auch von der Gemeinde, die in das ihr vom Bauherrn präsentierte Bauvorhaben nichts „hineingeheimnissen“ darf, was über den Gegenstand des Antrags, so wie er gestellt ist, hinausgeht, zu beachtende – Befugnis des Bauherrn findet eine **Schranke** nur durch diejenigen Grenzen, welche einer Zusammenfassung oder Trennung schon objektiv gesetzt sind<sup>4</sup>. Beschränkt wird die Teilbarkeit des Vorhabens insbesondere durch das **Prinzip der Einheit von Substanz und Funktion**, also dadurch, dass es – jedenfalls bei erstmaliger Errichtung einer baulichen Anlage – nicht in Betracht kommen kann, die bloße Erstellung von Bausubstanz zur Genehmigung zu stellen, während deren Nutzung gänzlich offenbleibt.
- 5 Dies gilt insbesondere dann, wenn die jeweilige **Nutzung** erst die **Legitimation für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Schaffung der Bausubstanz** hergibt, nämlich bei den nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben im bauplanungsrechtlichen **Außenbereich**<sup>5</sup>. Ferner macht sich ein solcher untrennbarer Zusammenhang von Bausubstanz und Nutzung

3 So auch unter Aufgabe der früheren Rechtsprechung zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB 1987 BVerwG, Urt. v. 7.2.1986 – 4 C 28.84, BVerwGE 74, 15 = DÖV 1986, 802 = NVwZ 1986, 2267 = DVBl. 1986, 680 = BauR 1986, 315 = ZfBR 1986, 145 = UPR 1986, 268 = StT 1986, 735 = RdL 1986, 193 = AgrarR 1987, 232 = BBauBl. 1986, 479 = Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 231.

4 BVerwG, Urt. v. 4.6.1980 – 4 C 99.77, BBauBl. 1981, 182.

5 Dazu z.B. BVerwG, Urt. v. 10.12.1982 – 4 C 52.78, BauR 1983, 137 = BRS 39 Nr. 80 = BauR 1983, 137 = BayVBl. 1982, 185 = BBauBl. 1983, 244 = Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 193 = NVwZ 1983, 472 = StT 1983, 370 = UPR 1983, 203 = ZfBR 1983, 94.



entsprechend immer dann geltend, wenn und soweit die Beurteilung der Zulässigkeit der Bausubstanz von derjenigen ihrer Nutzung abhängt. So kann beispielsweise für die Zulässigkeit einer zur Genehmigung gestellten Lagerhalle ausschlaggebend sein, ob sie – als „unselbstständige“ Lagerhalle – einem konkreten Betrieb zuzuordnen ist und deshalb dessen bauplanungsrechtliches Schicksal teilt oder – als „selbstständige“ Lagerhalle – allein nach Maßgabe der ihr konkret zugedachten Funktion zu bewerten ist<sup>6</sup>.

Dass jedenfalls in solchen Fällen Substanz und Funktion untrennbar zusammenhängen, gilt auch dann, wenn beide Teilbereiche jeweils in (unverbundenen) **Parallelverfahren**<sup>7</sup> abgehandelt werden. Beispielsweise gestattet bei einem Zwischenlager für ausgediente Kernbrennelemente die Baugenehmigung lediglich die Errichtung der baulichen Hülle, während die Lagerung einer atomrechtlichen Gestattung nach § 6 AtG bedarf. Da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bausubstanz aber nur mit Blick auf die vorgesehene Nutzung beurteilt werden kann, geht diese auch in die gemeindliche Einvernehmensentscheidung ein und bleibt deren Gegenstand; erweist sich das Vorhaben schließlich atomrechtlich als nicht genehmigungsfähig, wird die Baugenehmigung (lediglich) nutzlos<sup>8</sup>.

Dieser Zusammenhang zwischen Substanz und Funktion lockert sich indes in dem Maße, in welchem er nicht Legitimationsgrund für die bau(planungs)rechtliche Zulässigkeit des als Einheit gesehenen Vorhabens ist. Das gilt vor allem dann, wenn nicht schon das Ob des Bauens – wie regelmäßig im Außenbereich – von einer bestimmten, konkretisierten Nutzung abhängt. Namentlich in planungsrechtlich schon von vornherein für eine Bebauung vorgesehenen Gebieten ist es demgegenüber denkbar, dass – im Wege der Teilbaugenehmigung – ein Vorhaben zur Prüfung gestellt wird,

6 BVerwG, Urt. v. 15.11.1991 – 4 C 17.85, NVwZ-RR 1992, 402 = BRS 52 Nr. 52 = Buchholz 406.12 § 6 BauNVO Nr. 11 = DÖV 1992, 638 = StT 1992, 523; vgl. auch BVerwG, Urt. v. 3.12.1992 – 4 C 26.91, NVwZ 1993, 985 = BRS 54 Nr. 127 = BauR 1993, 319 = Buchholz 406.11 § 34 Nr. 53 = BWVPr. 1993, 133 = GewArch. 1993, 216 = UPR 1993, 239 = ZfBR 1993, 149; – 4 C 27.91, BVerwGE 91, 234 = DVBl. 1993, 439 = DÖV 1993, 620 = GewArch. 1993, 169 = StT 1993, 422 = VBIBW 1993, 217 = ZfBR 1993, 142 = UPR 1993, 216 = NVwZ 1993, 983 = BRS 54 Nr. 126 (funktionale Zuordnung einer Werbeanlage).

7 Dazu Jäde, Gemeindliches Einvernehmen in parallelen Anlagenzulassungsverfahren, UPR 2001, 10; Kahl, Das gemeindliche Einvernehmen bei der Genehmigung standortnaher Brennelement-Zwischenlager, BayVBl. 2001, 545; Winkler, Das gemeindliche Einvernehmen in parallelen Genehmigungsverfahren. Eine Untersuchung zu § 36 Abs. 1 S. 2 1. Hs. BauGB am Beispiel des Atomrechts. Schriften zum Öffentlichen Recht Bd. 989, 2005.

8 BVerwG, Urt. v. 11.5.1989 – 4 C 1.88, BVerwGE 82, 61 = BRS 49 Nr. 184 = DVBl. 1989, 1055 = NVwZ 1989, 1163 = NuR 1990, 116 = UPR 1989, 382 (Zwischenlager Ahaus).

## 1. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)

das gegenüber einer gewissen **Bandbreite** sämtlichen im fraglichen Gebiet zulässigen Nutzungen **offen** ist<sup>9</sup>.

- 8 Entsprechend kann der Bauherr darüber entscheiden, ob er ein Bauvorhaben als Ganzes oder in Teilabschnitten zur Genehmigung – und damit auch zur gemeindlichen Beurteilung im Rahmen der Einvernehmensentscheidung – stellt. Zur Bestimmung der einer solchen „**Abschnittsbildung**“ gezogenen Grenzen wird man insbesondere auf die in Rechtsprechung und Literatur<sup>10</sup> für die Teilbeseitigungsanordnung bei bauaufsichtlichen Maßnahmen entwickelten Maßstäbe zurückgreifen können. Daher muss, was zur Genehmigung gestellt wird, stets (baurechtlich, nicht wirtschaftlich gesehen) ein für sich genommen und ohne das Hinzutreten weiterer Voraussetzungen gleichsam lebensfähiges Ganzes sein<sup>11</sup>. Das gilt – mutatis mutandis – insofern auch für die Fälle der Teilbaugenehmigung und des Vorbescheids, als deren Reichweite sich stets auch auf ein insoweit beurteilungsfähiges Vorhaben erstrecken muss. Umgekehrt kann aber auch ein auf mehrere Einzelbauanträge aufgeteiltes Bauvorhaben ein einheitliches Vorhaben im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB sein, wenn die einzelnen Bestandteile unverzichtbar aufeinander angewiesen sind<sup>12</sup>.

- 9 Das Vorhaben muss die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer **baulichen Anlage** zum Gegenstand haben. Der Begriff der baulichen Anlage bestimmt sich – mag es auch mannigfaltige Ähnlichkeiten und Beziehungen zwischen beidem geben – **nicht nach Landesrecht** und umfasst daher – erst recht – nicht solche Anlagen, die schon nach Landesrecht keine baulichen Anlagen sind, sondern **nur** als solche **gesetzlich fingiert** werden. Vielmehr handelt es sich bei dem Begriff der baulichen Anlage in § 29 Abs. 1 BauGB um einen **eigenständigen bundesrechtlichen Begriff**<sup>13</sup>.

- 10 Dies folgt zunächst schon daraus, dass bereits der Wortlaut des § 29 Abs. 1 BauGB keinen Anhaltspunkt für eine Verweisung auf das Landesrecht hergibt. Ausschlaggebend ist aber der funktionelle Unterschied der Verwendung des baulichen Anlagenbegriffs im Landesbauordnungsrecht einerseits, im Bundesbauplanungsrecht andererseits. Während im Landesbauord-

9 Vgl. für Bayern die ausdrückliche Regelung in Art. 70 Satz 1 Halbs. 2 BayBO.

10 Jäde, Bauaufsicht, Rdnr. 34.

11 Vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.12.1964 – I B 208.64, BRS 15 Nr. 118 = Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 17 a.

12 BayVGh, Beschl. v. 21.1.2008 – 1 ZB 05.1454, 1 ZB 05.1456, FStBay 2008/308.

13 BVerwG, Beschl. v. 22.2.1970 – IV B 209.69, BayVBl. 1971, 21; Urt. v. 26.6.1970 – IV C 116.68, DÖV 1971, 638 = Buchholz 406.11 § 29 BBauG Nr. 9; v. 10.12.1971 – IV C 33, 34, 35.69, BVerwGE 39, 154 = DVBl. 1972, 221 = DÖV 1972, 469 = BauR 1972, 100 = MDR 1972, 444 = BBauBl. 1972, 426 = RdL 1972, 120 = Buchholz 406.11 § 15 BBauG Nr. 2 = BRS 24 Nr. 140 = VRspr. 24, 77; st. Rspr.

nungsrecht der Begriff der baulichen Anlage dazu dient, bausicherheitsrechtliche Maßstäbe zur Geltung zu bringen, geht es bei § 29 Abs. 1 BauGB darum, ob ein Vorhaben für die städtebauliche Entwicklung erheblich und deshalb materiell Vorschriften des Bodenrechts zu unterwerfen ist. Der in dieser abweichenden Betrachtungsweise hervortretende Unterschied ändert zwar auch nach Auffassung des BVerwG nichts daran, dass die Begriffe der baulichen Anlage, wo immer das Baurecht sie verwenden mag, im Wesentlichen übereinstimmen werden. Sicherheitsrechtliche Relevanz einerseits, städtebauliche Erheblichkeit andererseits treffen zwar in aller Regel zusammen. Dennoch handelt es sich um unterschiedliche Ansätze. Hinzu kommt, dass ein Verständnis des baulichen Anlagenbegriffs in § 29 Abs. 1 BauGB nach Maßgabe des Landesrechts diesen Begriff (wenngleich mit ähnlichen Grenzen, wie sie früher – bis zum BauGB 1998 – der landesrechtlichen Regelung der Genehmigungs-, Anzeige- und Zustimmungspflicht gezogen waren<sup>14</sup>) zur Disposition des Landesgesetzgebers stellen würde, der damit – wenn auch innerhalb gewisser Schranken – über die Anwendbarkeit des Bundesbauplanungsrechts (einschließlich der die gemeindliche Planungshoheit schützenden Einvernehmenspflichten) disponieren könnte.

Wegen dieser bundesrechtlichen Eigenständigkeit des Begriffs der baulichen Anlage in § 29 Abs. 1 BauGB lässt sich auch nicht der Schluss ziehen, jedenfalls alles, was nach Landesbauordnungsrecht bauliche Anlage sei, sei dies auch nach Bundesbauplanungsrecht, weil dessen baulicher Anlagenbegriff tendenziell weiter sei als der bauordnungsrechtliche. Vielmehr verhalten sich der jeweilige landesrechtliche und der bundesrechtliche Begriff der baulichen Anlage zueinander wie zwei sich schneidende Kreise, sodass also auch der Fall denkbar ist, dass der bundesrechtliche Begriff hinter dem bzw. den landesrechtlichen Begriff(en) zurückbleibt<sup>15</sup>.

14 Vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 19.12.1985 – 7 C 65.82, NVwZ 1986, 208 = DÖV 1986, 431 = BBauBl. 1986, 180 = VBIBW 1986, 170 = NuR 1987, 356 = BayVBl. 1987, 27; Beschl. v. 22.2.1988 – 7 B 28.88, NVwZ 1988, 1019 = DVBl. 1988, 540 = DÖV 1988, 599 = UPR 1988, 344 = RdL 1988, 204 = Buchholz 406.25 § 5 BImSchG Nr. 11; zum Fortwirken dieser Problematik nach Beseitigung der (scheinbaren) Anknüpfung der Anwendbarkeit des materiellen Bauplanungsrechts an die landesrechtliche Regelung der Genehmigungs-, Anzeige- oder Zustimmungspflicht BVerwG, Urt. v. 8.10.1998 – 4 C 6.97, BVerwGE 107, 264 = DVBl. 1999, 241 = DÖV 1999, 701 = NuR 1999, 107 = NVwZ 1999, 297 = ZfBR 1999, 46 = BauR 1999, 159 = BBauBl. 1999, 72 = Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 338 = UPR 1999, 109 = BRS 60 Nr. 95; krit. dazu Jäde, „Wyhl“, die Begünstigung von Bauvorhaben im Außenbereich und das BVerwG, UPR 1999, 298.

15 BVerwG, Urt. v. 31.8.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 = BayVBl. 1974, 108 = BauR 1973, 366 = DVBl. 1974, 236 = DÖV 1984, 200 = VRspr. 25, 850.

## 1. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)

- 12 Der bundesrechtliche Begriff der baulichen Anlage setzt sich aus zwei Elementen zusammen, nämlich einem verhältnismäßig weiten Begriff des Bauens und einem einschränkenden Merkmal (möglicher) bodenrechtlicher Relevanz<sup>16</sup>. Als **Bauen** in diesem weiten Sinn definiert die Rechtsprechung des BVerwG das Schaffen von Anlagen, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind. In dieser Weite und nur durch diese Weite – so das Gericht – stecke der Begriff die äußeren Grenzen dessen ab, was an (nicht nur sonstiger) Nutzung bodenrechtlich von Belang sein könne. Erforderlich dafür sei lediglich, dass eine Anlage künstlich mit dem Erdboden verbunden werde.
- 13 Was in diesem Zusammenhang zunächst das Moment der **Dauer** anlangt, lässt sich dieses nicht auf einen berechenbaren Zeitraum festlegen. Vielmehr muss es im Zusammenhang mit dem sogleich noch zu behandelnden Kriterium der bodenrechtlichen Relevanz der jeweiligen Anlage gesehen werden. Ein Zustand ist dann nicht in dem hier maßgeblichen Sinn auf Dauer beabsichtigt, wenn er derart nur vorübergehend geschaffen wird, dass schon wegen der Kürze dieser Zeitdauer die bodenrechtliche Relevanz begründenden Belange nicht in dem erforderlichen Ausmaß berührt werden können. Deshalb kann aber eine bauliche Anlage auch dann vorliegen, wenn sie jeweils nur kurze Zeit besteht, sich dieser Zustand aber ständig wiederholt<sup>17</sup>.
- 14 Deshalb lässt sich auch für **Fliegende Bauten** die Frage der Anwendbarkeit des materiellen Bauplanungsrechts nicht allgemein beantworten. Denn Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an wechselnden Orten aufgestellt und zerlegt zu werden. Dass die Anlage auch tatsächlich an wechselnden Orten aufgestellt wird, ist danach nicht erforderlich. Zum Begriff des Fliegenden Baus gehört folglich auch nicht eine notwendig unterhalb der Schwelle der bodenrechtlichen Erheblichkeit liegende Aufstellungsdauer. Vielmehr ist jeder Einzelfall gesondert zu beurteilen.
- 15 Bei dem Merkmal der **Verbindung** der Anlage mit dem Erdboden kommt es zunächst nicht ausschlaggebend darauf an, ob und wie fest diese Verbindung ist. Maßgeblich ist insoweit vielmehr die **Funktion** der Anlage, sodass es an einer festen Verbindung (im gleichsam technischen Sinn) dann fehlen darf, wenn die Anlage wie oder anstelle einer anderen, typischerweise mit

16 BVerwG, a. a. O.

17 BVerwG, Urt. v. 17.12.1976 – IV C 6.75, NJW 1977, 2090 = DÖV 1977, 326 = BauR 1977, 109; wiederholtes Aufstellen einer Tragluftschwimmhalle; OVG Saar, Urt. v. 22.9.1992 – 2 R 8/92, BRS 54 Nr. 141: wiederholtes Aufstellen eines Hähnchengrillstandes; OVG Nds, Beschl. v. 30.11.1992 – 1 M 4629/92, BauR 1993, 454 = BRS 54 Nr. 142: wiederholtes Aufstellen eines Fischverkaufswagens.

dem Erdboden verbundenen Anlage genutzt wird, etwa ein Wohnwagen anstelle eines Wochenendhauses<sup>18</sup>. Eine bauliche Anlage ist deshalb auch ein Hausboot, das mittels einer Slipanlage mit dem Boden verbunden, für Wohnzwecke eingerichtet ist und auch entsprechend genutzt wird<sup>19</sup>. Anders liegen die Dinge bei diesem Ansatz demgegenüber dann, wenn die Anlage zwar durch ihre natürliche Schwerkraft mit dem Grundstück verbunden ist, aber die ihr vom Verfügungsberechtigten zugewiesene Funktion deutlich macht, dass daraus gerade keine – im beschriebenen Sinn – dauerhafte Verbindung hervorgehen soll<sup>20</sup>.

Vor dem Hintergrund des auch und bereits im Rahmen der Auslegung des 16 bauplanungsrechtlichen Anlagenbegriffs anzulegenden Maßstabs der bodenrechtlichen Erheblichkeit kommt es ferner **nicht** darauf an, ob die (hinreichend) feste Verbindung mit dem Erdboden **mittelbar oder unmittelbar** ist<sup>21</sup>.

Die für die Anwendbarkeit der §§ 30 bis 37 BauGB – und damit für das gemeindliche Einvernehmenserfordernis nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren – darüber hinaus erforderliche **bodenrechtliche Relevanz** setzt voraus, dass die Anlage die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange in einer Weise berühren kann, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen. Durch dieses zusätzliche, den weiten Begriff des Bauens einschränkende Kriterium soll sichergestellt werden, dass mit dem bodenrechtlich-bundesrechtlichen Begriff der baulichen Anlage wirklich nur erfasst wird, was innerhalb der Trennung von Bauordnungs- und Bodenrecht mit Rücksicht auf die spezifische Zielsetzung gerade des Boden- 17

18 BVerwG, Urt. v. 31.8.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 = BayVBl. 1974, 108 = BauR 1973, 366 = DVBl. 1974, 236 = DÖV 1974, 200 = VRspr. 25, 850 unter Hinweis auf Beschl. v. 13.3.1973 – IV B 8.72, Buchholz 406.11 § 29 BBauG Nr. 14.

19 BVerwG, Beschl. v. 22.2.1970 – IV B 209.69, BayVBl. 1971, 21; entsprechend die Eigenschaft als bauliche Anlage bejaht für ein Wohnboot, das zwar im Wasser schwimmt, aber am Ufer in einer Weise befestigt ist, dass es durch drei dort verschraubte Eisenrohre gehalten wird und sich infolgedessen nur innerhalb der dadurch gezogenen Grenzen auf dem Wasser bewegen kann, ohne dass es noch auf die Dauer der jeweiligen (Wochenend-)Nutzung ankäme: BVerwG, Urt. v. 31.8.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 = BayVBl. 1974, 108 = BauR 1973, 366 = DVBl. 1974, 236 = DÖV 1984, 200 = VRspr. 25, 850.

20 BVerwG, Urt. v. 26.6.1970 – IV C 111.68, DÖV 1971, 638 = Buchholz 406.11 § 29 BBauG Nr. 9: Wohn- und Campingverkaufsausstellung.

21 BVerwG, Urt. v. 3.12.1992 – 4 C 26.91, NVwZ 1993, 985 = BRS 54 Nr. 127 = BauR 1993, 319 = Buchholz 406.11 § 34 Nr. 53 = BWVPr. 1993, 133 = GewArch. 1993, 216 = UPR 1993, 239 = ZfBR 1993, 149; – 4 C 27.91, BVerwGE 91, 234 = DVBl. 1993, 439 = DÖV 1993, 620 = GewArch. 1993, 169 = StT 1993, 422 = VBlBW 1993, 217 = ZfBR 1993, 142 = UPR 1993, 216 = NVwZ 1993, 983 = BRS 54 Nr. 126 = BauR 1993, 315 (jeweils zu Werbeanlagen).

## 1. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)

rechts dem Regime der §§ 30 ff. BauGB unterworfen werden soll<sup>22</sup>. Das bedeutet mit Blick auf das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens in § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB, dass dieses sich nur auf solche Bauvorhaben erstrecken soll, welche die Planungshoheit der Gemeinde berühren können. Auch in diesem Zusammenhang kommt es für die Frage einer bodenrechtlichen Relevanz begründenden Berührung öffentlicher Belange nicht auf die – gleichsam „nackte“ – Anlage allein an, sondern darüber hinaus auf die ihr zugedachte **Funktion**<sup>23</sup>.

- 18 Dabei besteht die für die bodenrechtliche Relevanz maßgebliche Eignung, ein Planungsbedürfnis hervorzurufen, nicht erst dort, wo eine Anlage schon als solche den Erlass eines ihr entgegenstehenden Bebauungsplans geradezu herausfordert, sondern vielmehr bereits dann, wenn die Anlage (nur) geeignet ist, eine bodenrechtlich (möglicherweise) unerwünschte Entwicklung in Gang zu setzen.
- 19 Das Vorhaben muss die **Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung** von baulichen Anlagen zum Inhalt haben. Dabei erstreckt sich das Erfordernis der planungsrechtlichen Relevanz für die Anwendbarkeit der §§ 30 bis 37 BauGB – und damit auch die Erforderlichkeit des Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren – nicht (nur) auf die jeweils in Rede stehende bauliche Anlage. Vielmehr muss – um die Anwendung der Zulässigkeitstatbestände des Bauplanungsrechts und damit zugleich des Einvernehmenserfordernisses auszulösen – diese auch jeweils für sich bauplanungsrechtlich relevant sein.
- 20 **Nicht** erwähnt wird in § 29 Abs. 1 BauGB der **Rückbau** (die Beseitigung, der Abbruch) baulicher Anlagen; er ist entsprechend auch nicht einvernehmenspflichtig<sup>24</sup>. Dabei handelt es sich um kein redaktionelles Versehen des Gesetzgebers, sodass nicht etwa die Beseitigung als besonders intensive Form der Änderung der baulichen Anlage gesehen und durch diese erweiternde Interpretation eine planwidrige Regelungslücke geschlossen werden könnte und müsste. Vielmehr hat der Gesetzgeber bewusst den Rückbau baulicher Anlagen an dieser Stelle nicht erfassen wollen, allerdings nicht etwa, weil er ihn für planungsrechtlich unerheblich erachtet hätte, sondern

22 BVerwG, Urt. v. 31.8.1973 – IV C 33.71, BVerwGE 44, 59 = BayVbl. 1974, 108 = BauR 1973, 366 = DVBl. 1974, 236 = DÖV 1984, 200 = VRspr. 25, 850; v. 3.12.1992 – 4 C 27.91, BVerwGE 91, 234 = DVBl. 1993, 439 = DÖV 1993, 620 = GewArch. 1993, 169 = StT 1993, 422 = VBlBW 1993, 217 = ZfBR 1993, 142 = UPR 1993, 216 = NVwZ 1993, 983 = BRS 54 Nr. 126 = BauR 1993, 315: bodenrechtliche Relevanz einer Werbeanlage wegen ihrer Auswirkungen auf das Ortsbild.

23 BVerwG, Urt. v. 1.11.1974 – IV C 13.73, DVBl. 1975, 497 = BayVbl. 1975, 567 = BauR 1975, 108 = VRspr. 26, 589 = RdL 1975, 150.

24 VGH BW, Beschl. v. 29.6.1992 – 8 S 593/92, UPR 1993, 72.

weil er insoweit mit der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und der Erhaltungssatzung nach §§ 172 ff. BauGB ein besonderes Instrumentarium vorhält, das sich in den gesetzestechnischen Rahmen der §§ 29 ff. BauGB schwerlich hätte einpassen lassen.

Entsprechend den vorstehend dargelegten Maßstäben ist nicht jede Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, auch wenn sie über eine bloße Nutzungsintensivierung<sup>25</sup> hinausgeht, zugleich auch eine **Nutzungsänderung**<sup>26</sup> im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB und damit – das Vorliegen der weiteren Voraussetzungen unterstellt – nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB einvernehmenspflichtig, sondern nur dann, wenn sie darüber hinaus durch die Berührung von Belangen im Sinn des § 1 Abs. 6 BauGB **bodenrechtlich relevant** ist<sup>27</sup>. Zumindest **Indiz** dafür kann sein, dass die neue Nutzung – auch wenn es sich um einen nicht überplanten Innenbereich im Sinn des § 34 BauGB handelt – **nach der BauNVO anderen Zulässigkeitsmaßstäben** unterliegt als die bisherige. Deshalb ist die Umwandlung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber in allgemeine, frei verfügbare Wohnungen in einem durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägten Gebiet eine Nutzungsänderung im Sinn des Bauplanungsrechts<sup>28</sup> ebenso wie – mit Rücksicht namentlich auf § 11 Abs. 3 BauNVO – die Änderung der Nutzung eines bisher für den Großhandel genutzten Gebäudes für Zwecke des Einzelhandels<sup>29</sup>.

Dass eine Änderung der baulichen Nutzung zu einer Unterwerfung des Vorhabens unter unterschiedliche Nutzungskategorien nach der BauNVO

21

22

25 Dazu BVerwG, Urt. v. 29.10.1998 – 4 C 9.97, BauR 1999, 228 = BayVBl. 1999, 440 = BBauBl. 1999, 80 = Buchholz 406.12 § 4 BauNVO Nr. 14 = DVBl. 1999, 244 = GewArch 1999, 258 = NuR 1999, 219 = NVwZ 1999, 417 = ZfBR 1999, 166; krit. Jäde, Bestandsschutz im Bauplanungsrecht, in: Jarass (Hrsg.), Bestandsschutz bei Gewerbebetrieben, 2007, S. 32, 42 f. = ders., Bestandsschutz im Bauplanungsrecht, BayVBl. 2007, 641, 644 f.

26 Zur Problematik der Wiederaufnahme einer aufgegebenen Nutzung s. Jäde, Nutzungsunterbrechung, Baugenehmigung und „Bestandsschutz“, ThürVBl. 2000, 102; Graf, Fortgeltung der Baugenehmigung bei längerer Nutzungsunterbrechung, ZfBR 2006, 215; Uschkereit, Bestandsschutz bzw. besser Bestandskraft der Baugenehmigung bei längeren Nutzungsunterbrechungen, BauR 2010, 718; Bringewat, Geltungsverlust einer Baugenehmigung bei Nutzungsunterbrechung – Neue Entwicklungen?, NVwZ 2011, 733; Schlarmann/Rutloff, Mietleerstand als Erlöschensgrund für Baugenehmigungen? Zur Wirksamkeit von Baugenehmigungen bei mehrjähriger Nutzungsunterbrechung, DVBl. 2012, 869.

27 So st. Rspr. seit BVerwG, Urt. v. 11.2.1977 – IV C 8.75, Buchholz 406.11 § 29 BBauG Nr. 21 = BRS 32 Nr. 140 = BauR 1977, 253.

28 BVerwG, Urt. v. 27.5.1983 – 4 C 67.78, BauR 1983, 443 = ZfBR 1984, 45 = BRS 40 Nr. 135 = MDR 1984, 518 = BBauBl. 1983, 762.

29 BVerwG, Urt. v. 3.2.1984 – 4 C 17.82, BVerwGE 69, 369 = NJW 1984, 1775 = BRS 42 Nr. 51; 4 C 25.82, NJW 1984, 1771 = BRS 42 Nr. 138.

## 1. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)

führt, ist aber keineswegs zwingende Voraussetzung für die Annahme einer bodenrechtlich relevanten Nutzungsänderung nach § 29 Abs. 1 BauGB. Vielmehr kann auch eine **Änderung innerhalb eines Nutzungstyps** eine solche Nutzungsänderung im (bundes-)bauplanungsrechtlichen Sinn darstellen, wenn nur mit der erforderlichen Intensität öffentliche Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB in einer ein Planungsbedürfnis auslösenden Weise tangiert werden<sup>30</sup>.

**23** Das Bauplanungsrecht – und damit das grundsätzliche Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens bei der Anlagenzulassung – gilt nach § 29 Abs. 1 BauGB ebenfalls für **Aufschüttungen** und (selbstständige<sup>31</sup>) **Abgrabungen** größeren Umfangs sowie für **Ausschachtungen** und **Ablagerungen** einschließlich **Lagerstätten**.

**24** **Aufschüttungen** sind auf längere Zeitdauer gedachte künstliche Erhöhungen der natürlichen Erdoberfläche<sup>32</sup>, die nicht notwendig<sup>33</sup> aus gleichem oder ähnlichem Material bestehen müssen wie der Untergrund. **Abgrabungen** stellen – umgekehrt – Absenkungen der vorgefundenen (natürlichen) Erdoberfläche dar, wobei es auf die angewandte Technik nicht ankommt<sup>34</sup>. Das Kriterium des **größeren Umfangs** unterstreicht nur das – an sich schon selbstverständliche – Erfordernis der planungsrechtlichen Relevanz für die Anwendbarkeit der §§ 30 bis 37 BauGB, sodass es nicht allein wegen der Eigenständigkeit des bundesrechtlichen Begriffs, sondern auch wegen deren unterschiedlicher, vornehmlich sicherheitsrechtlicher Funktion nicht möglich ist, auch nur als Orientierungswert auf die bauordnungsrechtlichen Grenzen der Verfahrensfreiheit zurückzugreifen; vielmehr kommt es jeweils auf den Einzelfall an<sup>35</sup>.

**25** **Ausschachtungen** sind Abgrabungen mit (annähernd) senkrechten Wänden und eher schmalem – also schachtartigem – Grundriss.

30 BVerwG, Beschl. v. 1.3.1989 – 4 B 24.89, NVwZ 1989, 666 = DÖV 1989, 725 = BauR 1989, 308 = ZfBR 1989, 228 = BRS 49 Nr. 171 (Umwandlung eines Kinos in eine Spielhalle ist Nutzungsänderung im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB); v. 7.11.2002 – 4 B 64.02, BRS 66 Nr. 70 (betriebliche Erweiterung mit Übergang von der Innen- zur Außennutzung, z. B. bei einem Gaststättenbetrieb); vgl. im Übrigen zu Beispielen für bodenrechtlich relevante Nutzungsänderungen Jäde, in: JDW, § 29 Rdnr. 20 ff.

31 BayVGh, Beschl. v. 21.3.2012 – 9 ZB 09.1222.

32 Zu einer Motocross-Anlage als Aufschüttung BayVGh, Urt. v. 21.4.2008 – 22 B 05.2246, NVwZ-RR 2008, 688.

33 Entgegen Krautzbberger, in: EZBK, § 29 Rdnr. 45.

34 Daher auch bei Gewinnen von Steinen durch Sprengungen in einem Steinbruch: Krautzbberger, in: EZBK, § 29 Rdnr. 46.

35 Dazu auch Gaentzsch, BauGB, § 29 Rdnr. 13 a.E.



## **Anlage 10:** Werbeanlagensatzung Stadt Heidelberg



# Werbeanlagensatzung Altstadt

Satzung über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer  
und Sonnenschutzdächer zum Schutz der historischen  
Altstadt der Stadt Heidelberg vom 02. April 1979

## Leitfaden

## Vorwort

Das Stadtbild der Heidelberger Altstadt ist in seiner Gesamtheit durch die historische Bebauung geprägt und erfährt schon seit Jahrhunderten weltweite Beachtung und Bewunderung. In der „Werbeanlagensatzung Altstadt“ vom 02.04.1979 hat der Gemeinderat der Stadt gestalterische Regeln aufgestellt, mit denen der Schutz der historischen Altstadt dauerhaft gesichert werden sollte.

Die Situation zum Zeitpunkt des Satzungserlasses war alles andere als wünschenswert, denn oft klobig wirkende, mit grellen Farben und aus Kunststoffmaterialien hergestellte Werbeanlagen „zierten“ überdimensioniert die historischen, meist denkmalgeschützten Fassaden.

Bereits innerhalb von fünf Jahren nach In-Kraft-Treten der Satzung konnten rund 85% der nicht mit der Satzung übereinstimmenden Werbeanlagen an die neuen Vorgaben angepasst werden, und das bis auf ganz wenige Einzelfälle im Einvernehmen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Stadt unterstützte die Betroffenen in der Übergangszeit beratend und finanziell.

Eine „Werbeanlagenkommission“ aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt tagte fast wöchentlich, zahlreiche Ortsbegehungen schafften praktikable und nachvollziehbare Lösungen mit dem Ziel einer satzungsgerechten Gestaltung aller Werbeanlagen. Ebenso wurden entsprechend dem Satzungsinhalt Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer - Markisen - in die Überprüfung mit einbezogen.

Der örtliche Einzelhandel und die Gewerbetreibenden waren frühzeitig und intensiv an der Umsetzung beteiligt. Über den grundsätzlichen Erfolg der Satzung gibt es keine Zweifel, zumal erkannt wurde, dass es nicht um das Verhindern von Werbung geht, sondern um eine gestalterische Aufwertung des Stadtbildes - und der Werbeanlagen, von der letztlich alle profitieren sollten.

Vor allem für diejenigen, die zum ersten Mal in der Altstadt „werben“ möchten, gibt es auch heute noch Aufklärungsbedarf hinsichtlich der

einzelnen Vorgaben zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Daneben besteht erfahrungsgemäß Bedarf, die Satzung und das Genehmigungsverfahren für alle Beteiligten konkret nachvollziehbar darzustellen.

Kurze, aber präzise Informationen über Grundlagen, Inhalt und Verfahren der Werbeanlagensatzung unter Einbeziehung der weiteren maßgebenden Rechtsvorschriften wie die der Landesbauordnung, des Denkmalschutzgesetzes in Verbindung mit der Satzung zum Schutz des Bereichs „Alt Heidelberg“ als Gesamtanlage und der Satzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen der Stadt werden in diesem Leitfaden zusammengefasst.

Das einmalige historische Stadtbild Heidelbergs verdient im Interesse aller Beteiligten den pfleglichen Umgang im Sinne dieser Satzung durch die Bürgerschaft, Gewerbetreibende und Verwaltung.

Beate Weber  
Oberbürgermeisterin

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

## Ausgangssituation und Ziele

Bereits in den sechziger Jahren formierte sich in den Kommunen die Erkenntnis, schützenswerte, meist historische Ortsteile durch klare Regelungen vor unkontrollierten baulichen Einflüssen bewahren zu müssen. Daraus resultierte im Jahr 1979 in Heidelberg auf der Grundlage der Landesbauordnung (LBO) in ihrer damals gültigen Fassung die Werbeanlagensatzung Altstadt. Der alte Rechtszustand - vor Erlass der Satzung - ermöglichte das Anbringen von Werbung, so lange es den Vorgaben der LBO nicht widersprach. Es galt das „Verunstaltungsverbot“ und das „Rücksichtnahmegebot“. Diese unbestimmten Rechtsbegriffe finden sich auch heute in der LBO und in der Satzung, jedoch haben sie durch die einzelnen Satzungsbestimmungen eine konkrete Ausgestaltung erfahren.

Aber nicht alles soll geregelt und damit auch „reglementiert“ werden. Soweit möglich gilt, wie in allen Bereichen des Baurechts, der Grundsatz der Gestaltungsfreiheit. Nur dort, wo ein besonderes - öffentliches - Interesse an Gestaltungsvorgaben besteht, dürfen Einschränkungen erfolgen. Das ist in der Heidelberger Altstadt geschehen. Während der mehr als 20 Jahre ihres Bestehens wurde die Werbeanlagensatzung mehrfach gerichtlich überprüft und hat dabei allen Angriffen standgehalten. In der Regel konnten jedoch in Erörterungsgesprächen mit den Antragstellern einvernehmliche Lösungen im Interesse einer positiven Gestaltung gefunden werden.

Das historische Bild der Altstadt hat so eine nicht zu übersehende Wandlung erfahren. Rund 1.800 Werbeanlagen waren 1980 gezählt worden, davon entsprachen rund 1.100 nicht den gestalterischen Anforderungen der Satzung. Bunte, großflächige, völlig unstrukturierte und uneinheitliche Werbeanlagen, oftmals quer oder hochkant über die ganze Fassade, weit auskragend und hell leuchtend sind aus dem Straßenbild praktisch verschwunden.



Die Hauptstraße im Jahr 1979.

Heute stellt sich die Situation ganz anders dar: Abgestimmt auf Fassadengliederung und Straßenbild sowie in der Altstadt immer unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes betrachtet, sind die Werbeanlagen in Form, Größe und Farbe so gestaltet, dass auch das unstreitige Grundbedürfnis nach angemessener Werbung nicht eingeschränkt ist. Die erhaltenswerten, vorzeigbaren und das Straßenbild der Altstadt bestimmenden Fassaden sind wieder zum Vorschein gekommen.

Es gilt, die wenigen aus der Vergangenheit verbliebenen Anlagen einvernehmlich mit den Eigentümern bzw. Besitzern nach und nach zu ändern, z. B. anlässlich von Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten oder beim Austausch der Werbeanlagen.

*Die kursiv gedruckten Begriffe im Satzungstext sind jeweils rechts gegenübergestellt erläutert.*

## **Satzung**

**über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der historischen Altstadt der Stadt Heidelberg (Werbeanlagensatzung Altstadt) vom 02.04.1979 (Heidelberger Amtsanzeiger vom 2. November 1979)**

### **mit Erläuterungen**

Aufgrund von § 111 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 2 Nr. 1 und § 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 352) sowie § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (GBl. 1976 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 1978 (GBl. S. 302) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 08.03.1979 als örtliche Bauvorschrift folgende

**Satzung** beschlossen.

### **I. Allgemeines**

#### **§ 1 Gegenstand**

- (1) Diese Satzung regelt die Zulässigkeit von *Werbeanlagen und Automaten sowie von Vordächern und Sonnenschutzdächern* zum Schutz der historischen Altstadt.
- (2) Unberührt bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzrechts, die Regelungen, nach denen Sondernutzungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einer Erlaubnis bedürfen, sowie Bestimmungen, die die Anbringung von Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln.

#### **Hinweis:**

*Die im Leitfaden enthaltenen Gestaltungen von Werbeanlagen etc. sind für Entscheidungen der Stadt Heidelberg unverbindlich. Insbesondere enthalten die Bewertungen keine rechtsverbindliche Aussage über die generelle Zulässigkeit solcher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung. Auf Grund vielfältiger Faktoren, die im Rahmen einer Entscheidung über die Wirkung und damit die Zulässigkeit einer Werbeanlage zu beachten sind, können generelle Aussagen mit Bindungswirkung nicht getroffen werden. Jede Entscheidung erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung des individuellen Einfügens einer Anlage in das Bild des Gebäudes, der Wirkung auf Nachbargebäude sowie der Wechselwirkung mit der Umgebung, dem jeweiligen Straßenzug und dem Gesamtbild der Heidelberger Altstadt.*

*Nicht nur Werbung im engeren Sinne, sondern auch Automaten jeglicher Art, Vordächer und Sonnenschutzdächer (Markisen) entfalten gestalterischen (Werbe-)Charakter und fallen unter die Satzungbestimmungen. Nach der Begriffsbestimmung in § 2 der Landesbauordnung sind Werbeanlagen u.a. alle Einrichtungen, die... als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Es ist also unerheblich, ob auf den Markisen oder Vordächern noch zusätzlich Werbetexte - oder Zeichen angebracht sind. Als Werbung gelten auch reine Namenszüge, Symbole oder Zeichen.*

## § 2 Geltungsbereich

- (1) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten in den nachfolgend umschriebenen 3 Bereichen der historischen Altstadt:

### Bereich 1

Der Bereich 1 erstreckt sich vom Westen her vom Beginn der Hauptstraße und der Plöck an der Sofienstraße bis zur Brunnengasse/Akademiestraße im Osten. Er reicht unter Einbeziehung der Fahrtgasse bis zum Neckarstaden im Norden und erstreckt sich nach Süden bis einschließlich zur Plöck mit der Nadlerstraße und dem Friedrich-Ebert-Platz.

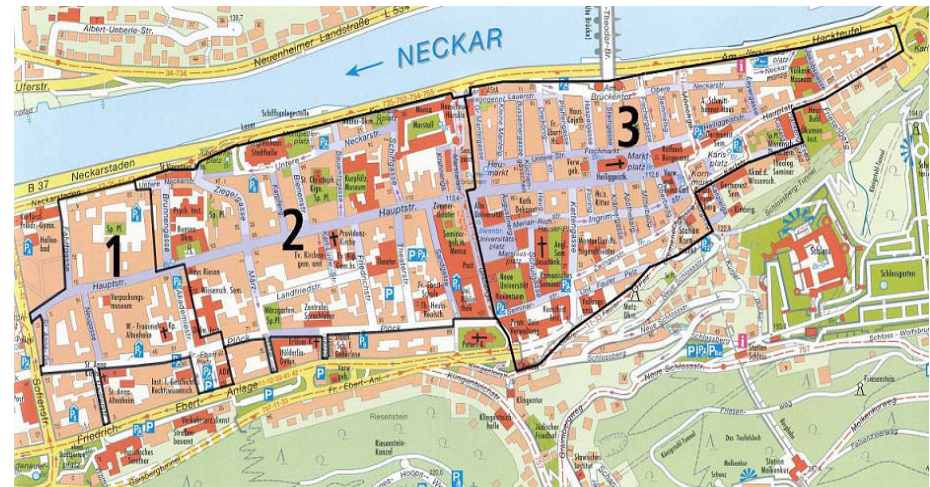
### Bereich 2

Der Bereich 2 beginnt im Westen an der Brunnengasse/Akademiestraße und endet im Osten an der Marstallstraße/Grabengasse. Nördliche Begrenzung ist der Neckarstaden. Im Süden reicht er bis einschließlich zur Plöck. Die Märzgasse und die Schießtorstraße sind einbezogen.

### Bereich 3

Der Bereich 3 beginnt im Westen an der Großen Mantelgasse/Grabengasse und endet im Osten am Karlstor. Im Norden reicht er bis zum Neckarstaden/Am Hackteufel, im Süden bis zur Karlstraße/Neue Schlossstraße/Oberer Fauler Pelz.

- (2) Die genaue Abgrenzung sowie die Zuordnung der an den genannten Straßen und Plätzen gelegenen Bebauung zu den einzelnen Bereichen ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten *Lageplan*. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Er ist während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht beim Bauaufsichtsamt der Stadt Heidelberg niedergelegt.



Kartengrundlage: Stadt Heidelberg, Vermessungsamt

*Das Altstadtgebiet ist in drei Teilbereiche gegliedert, für die teilweise unterschiedliche Regelungen gelten. Dies orientiert sich an der baugeschichtlichen Entwicklung der Altstadt sowie dem heutigen Baubestand; der älteste Teil (Kernaltstadt) deckt sich mit dem Bereich 3, die jüngeren und baugeschichtlich weniger bedeutenden Teile (Vorstadt) finden sich in den Bereichen 1 und 2 wieder. Ausgenommen sind ohnehin bergseitige Randbereiche (Friedrich-Ebert-Anlage) und die westlichen Flächen („Europäischer Hof“, Bereich an der Sofienstraße). In den Bereichen 1 und 2 sind einzelne Straßenzüge in den Satzungsbereich eingeschlossen, so dass für die dort angrenzenden Gebäude die Satzungsbestimmungen gelten. In der Altstadt insgesamt gilt im Übrigen die Satzung zum Schutz des Bereichs „Alt Heidelberg“ als Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz, so dass für die bezeichneten Anlagen auch außerhalb der drei Bereiche der Werbeanlagensatzung in der Regel denkmalschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich sind!*



### § 3 Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, dass sie nach *Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung* das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind sowie das *Erscheinungsbild* der sie umgebenden baulichen Anlagen und das *Straßenbild* nicht beeinträchtigen sowie deren *historischen, künstlerischen und städtebaulichen Charakter* nicht stören.



Der Vergleich zwischen 1979 und 2002 zeigt die gestalterischen Einflüsse von „übergroßen“ Werbeanlagen und baulichen „Zierelementen“ auf ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Schaufensterzone bildet jetzt wieder eine architektonische Einheit mit der übrigen Fassade.



*Nicht nur das Errichten der Anlage selbst, sondern auch wo und wie sie angebracht wird und die „Pflege“ zum Erhalt des genehmigten Zustandes unterliegen den Satzungsbestimmungen.*

*Form ist die äußere Gestalt der Anlage (als Tafel, Schild, rund, rechteckig..., figürlich als Kasten, Symbol wie z. B. Wurst, Brezel, Tier, Berufsdarstellung...);*

*Maßstab sind die Größe der Anlage und deren Maße in Bezug auf die Anbringungsstelle am Gebäude;*

*Werkstoff ist das verwendete Material (z. B. Metall, PVC-Folie, Kunststoff, Glas...);*

*Farbe - neben dem Farbton sind Leuchtkraft, mögliche Reflexionen, fluoreszierende Wirkungen und ob in Hochglanz oder mattiert ausgeführt wird von Bedeutung;*

*Gliederung bezieht sich auf die Verhältnisse der Bauteile zueinander, und zwar für die Anlage selbst als auch zur Umgebung (Gebäude, Straße).*

*Diese Vorschrift gilt als „Generalklausel“ für alle Anlagen und wird im Wesentlichen durch die nachfolgenden Einzelbestimmungen inhaltlich ausgefüllt. Dennoch kommt ihr in der Praxis bei der Frage der Beeinträchtigung oder Störung der Umgebung häufig entscheidende Bedeutung zu. Besonders historische, künstlerische oder städtebauliche Charaktereigenschaften können nur ganzheitlich und mit dem Blick über den Tellerrand hinaus bewertet werden.*

*So mag eine Werbeanlage alle besonderen formalen und inhaltlichen Vorgaben erfüllen, dennoch entspricht sie nicht den „allgemeinen Anforderungen“, weil sich z. B. die geplante Anbringungsstelle unsymmetrisch zwischen zwei Säulen befindet und die Farbe mit der umliegenden Fassade „beißt“. Die Anlage kann nicht genehmigt werden.*

Weitere Beispiele auf den folgenden Seiten.



Links: Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe beeinflussen das Erscheinungsbild der Umgebung. Der mit neonfarbenen Plastikelementen überklebte Kastenausleger passt farblich und gestalterisch nicht in die historische Umgebung - die „kindliche“ Machart wirkt verunstaltend. Rechts: Großflächige Fensterbedeckungen sind unzulässig, die Präsentation von Mustern als Klebefolien im unteren Fensterteil und Sockel bricht die Gliederung des gesamten Fensterelements - das bunte Farbgemisch verunstaltet die umgebende Fassade.



Der Eingangsbereich mit dem Balkon war durch die Werbetafeln völlig überladen und hatte dessen Eigentümlichkeit mehr als beeinträchtigt. Nach der Entfernung spricht die Architektur für sich - ein beleuchteter Ausleger wirbt nun schlicht aber effizient (unten). Positiv sind die integrierten Strahler und die unauffällige Werbung für den Brauerei-Zulieferer („gemischte Werbeanlage“) zu vermerken.



Der Ausleger fügt sich in gestalterischer Hinsicht - Materialien, Farbe, Schriftbild - nicht in das Altstadtbild ein, er passt eher in ein tropisches Urlaubsland.





## II. Werbeanlagen

### § 4 Gemeinsame Vorschriften

- (1) Werbeanlagen sind nur an der *Stätte der Leistung* zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderer Betriebsstätte enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie *einheitlich gestaltet* sind und die Werbung für den genannten Hersteller oder Zulieferer *nicht störend hervortritt*.



Solche Werbetafeln von Herstellern/Zulieferern wie hier am Eingang sind unzulässig und müssen entfernt werden. Allenfalls als untergeordneter Teil einer „gemischten Werbeanlage“ darf hierfür geworben werden, wie die beiden Ausleger für Cafés zeigen (rechts).

- 2) An *einer Gebäudefassade* ist je *Gewerbebetrieb* oder sonstiger Arbeitsstätte nur *eine Werbeanlage* zulässig; Werbeanlagen an Schaufenstern sind ausgenommen. Die Werbeanlage kann aus *mehreren Teilen* bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.

*Die möglichen Werbeflächen sind in der Altstadt zum Schutz der Straßen und Plätze räumlich begrenzt. „Bevorzugt“ sind daher Anlieger, die an der Stätte der Leistung werben. Gemischte Werbeanlagen müssen farblich und motivisch abgestimmt sein, wobei die Fremdwerbung flächenmäßig zurückzutreten hat und etwa nur bis 30% der Gesamtfläche einnehmen darf.*



*Das Verdecken oder optische Zerschneiden ganzer Fassadenteile wird verhindert.*

*Die Kombination Ausleger - Tafel bzw. Schriftzug auf der Fassade ist häufiger anzutreffen und kann bei einheitlicher und verträglicher Gestaltung i.S. des § 3 zugelassen werden, so lange die Flächenbegrenzungen nicht*

überschritten werden, vgl. §§ 5 und 6. Bei der Kombination ist eine „Doppelwerbung“

nicht gestattet, d. h., Werbetext/-symbol dürfen sich nicht wiederholen, sondern Ausleger und Schriftzug sollen sich ergänzen, z. B. der Ausleger als Brezelsymbol, der Schriftzug an der Fassade mit dem Geschäftsnamen „Bäckerei...“ Auslagen und Dekoration in Schaufenstern fallen nicht unter die Satzungsregelungen.

Ausnahmen gelten für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, vgl. § 11 Abs. 5 und § 12.



Ein tafelförmiger - leicht ausragender - Schriftzug mit dem Firmennamen und ein Ausleger mit dem Firmenlogo in ansprechender, zurückhaltender Form- und Farbgebung ergänzen sich wirkungsvoll. Sie passen sich der Fassadengliederung und dem Baustil an.



Für dieses Geschäft werben ein Ausleger, ein Schriftzug im Oberlicht des Eingangs, vier Ständer und ein Schaukasten in völlig uneinheitlicher Gestaltung - die gründerzeitliche Türarchitektur wird von der überladenen Werbung „erdrückt“. Alle Werbeständer müssen entfernt werden, denn sie erinnern eher an „wildes Plakatieren“ als an eine ernsthafte Geschäftswerbung.

- (3) Außer im Erdgeschoss sind Werbeanlagen nur bis zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von 5 m über der Straßenoberkante.

(4) Für Art und Anbringung von Werbeanlagen gilt darüber hinaus:

1. Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.
2. Die *Brüstungszone* im ersten Obergeschoss darf nicht durch Werbeanlagen *abgedeckt* werden.
3. *Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren* dürfen weder aufgeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Sie dürfen nicht *großflächig beklebt, angestrichen oder verdeckt* werden; dies gilt nicht für kurzfristige Sonderveranstaltungen.

*Ein wesentliches Gestaltungselement der Fassade ist die Brüstungszone im 1. OG. Hier gibt es zahlreiche Verzierungen und Wechsel von Baustoffen. In der Ansicht einer Straßenflucht wirken Unterbrechungen hier besonders auffällig. Die Brüstungszone sollte daher als Ganzes erkennbar bleiben.*

*Das großflächige Bekleben, Abdecken, Bemalen und Beschriften der Schaufenster ist unzulässig. Eine Obergrenze zur Großflächigkeit lässt sich in der Regel nur im Einzelfall und nach den örtlichen Gegebenheiten festlegen; sicher liegt der Wert unter 25%. Einzelflächen - auch Buchstaben oder Schriftzüge - sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten und in der Größe, mit der sie den Untergrund beanspruchen.*



Die Oberlichtzone von der Beklebung befreit, den verbleibenden Sichtschutz der Fassadenfarbe angepasst, der Schriftzug in kleineren Buchstaben - der kleine Laden hat wieder etwas Charakter zurück bekommen. Schön wäre es, wenn auch die Stromleitung in der Brüstung unauffälliger angebracht würde - z.B. unter Putz.



Große moderne Verglasungen sind zwar nicht schön, sie werden aber auch nicht dadurch schöner, dass man sie beklebt, überstreicht oder als Speisekarte missbraucht. Soweit erforderlich, sind der Umgebung angepasste Farben zu wählen; die Oberlichter müssen frei bleiben. Die Werbeaufschriften in den Hauptfenstern sind gut verträglich. Komplette oder großflächige Bedeckungen sind nur kurzfristig und befristet zulässig wie zu Schluss- oder Räumungsverkäufen.

4. Werbeanlagen mit *senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen oder Symbolen* sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen in der *Plöck* und den zur *Plöck* führenden *Seitenstraßen der Hauptstraße in den Bereichen 1 und 2*, wenn das Grundbedürfnis nach angemessener Werbung durch Werbeanlagen anderer Art nicht befriedigt werden kann. Sie dürfen sich abweichend von Abs. 3 jedoch nur bis zur Mitte des 2. Obergeschosses erstrecken. § 6 gilt entsprechend.

5. *Werbefahnen* und *Spruchbänder* sind unzulässig.



Fahnen im Räumungsverkauf - mit Genehmigung ja, aber nicht dauerhaft für tägliche Sonderangebote oder für Eis - zumal Letzteres unzulässige „Herstellerwerbung“ darstellt (Bild ganz rechts).

*Senkrechtwerbung gehört zu den massivsten Eingriffen in die Fassadenansicht und das Straßenbild. Sie hat allerdings optimalen Werbeeffect auf einen räumlich weiter entfernten Betrachter. In den baugeschichtlich jüngeren Bereichen 1 und 2 können - jedoch nur ausnahmsweise - Senkrechtwerbeanlagen zugelassen werden, um in Richtung Hauptstraße/Sofienstraße/Friedrich-Ebert-Anlage Werbewirkung entfalten zu können. In der Praxis werden jedoch „kleinere“ Lösungen wie z. B. beleuchtete Ausleger oder Beschriftungen genehmigt.*

*Dazu gehören u. a. auch die „Eisfähnchen“, die meist tagsüber vorm Geschäft aufgehängt werden.*

*Bei Sonderaktionen und Schlussverkäufen werden Ausnahmen zugelassen, siehe unter § 11 Abs. 5.*





- (5) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss *blendfrei* sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltung sind nicht zulässig, ebenso wenig *grelle und fluoreszierende Farben*.



„Schattenschrift“ - hinterleuchtete Werbeschrift in Einzelbuchstaben wirkt zurückhaltend und stellt ein heute bevorzugtes Mittel für „Leuchtwerbung“ dar.

- (6) An den zur Neckarfront gehörenden Gebäudeseiten ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung von Werbeanlagen zulässig.

## § 5 Beschriftungen, Zeichen, Symbole

- (1) Beschriftungen, Zeichen und Symbole sollen in der Länge höchstens *drei Viertel der Gebäudefassade* einnehmen.



*Gestalterisch und optisch ansprechend sind bei Auslegern in der Regel integrierte Strahler (Minispots), die ggf. beidseitig auf die Werbeanlage richtbar sind und kein Streulicht verursachen. Nicht mit der Werbeanlage verbundene Strahler wirken in der Regel gestalterisch beeinträchtigend und sind nicht genehmigungsfähig, vgl. § 3. Die Beleuchtung erfolgt grundsätzlich in Weiß oder gebrochenem Weiß. Bei Schriftzügen auf der Fassade - als*

*Einzelbuchstaben - sollte die Beleuchtung durch Schattenschrift erfolgen. Selbstleuchtende (Neon-)Schrift oder innenbeleuchtete Kastenwerbung ist weitgehendst zu vermeiden.*

*Wenn sich mehrere Gewerbebetriebe nebeneinander im Erdgeschoss eines Gebäudes befinden, gilt das Längemaß auf die einzelnen Betriebe entfallenden Fassadenabschnitte. Nicht dazu gehören separate Hauseingänge und Fassadenabschnitte, die keinem Betrieb zuordenbar sind.*

Ganz links: In den 70ern war die Erdgeschosszone von dem wuchtigen Werbeschriftzug auf der verkleideten Brüstung dominiert.

Links: Die Freilegung und Rekonstruktion alter Schaufensterelemente aus der Zeit um 1900 lässt dezente, sich dem Baukörper unterordnende Werbung - Tafelinsatz und Ausleger - zu.

- (2) Beschriftungen auf Sonnenschutzdächern außer dem Namenszug sind nur zulässig, wenn sie in der Längsrichtung angebracht sind und eine Schriftgröße von 20 cm nicht überschreiten.

## § 6 Tafel- und kastenförmige Werbeanlagen

*Tafel- und kastenförmige Werbeanlagen* dürfen nur in den *Bereichen 1 und 2* angebracht werden. Sie sind bis zu einer Höhe von 60 cm im Bereich 1 und 50 cm im Bereich 2 zulässig. In der Länge sollten sie im Bereich 1 höchstens zwei Drittel der Gebäudefassade, im Bereich 2 nicht mehr als die Hälfte der Fassade einnehmen. Die Tiefe von kastenförmigen Werbeanlagen darf darüber hinaus im Bereich 1 nur 30 cm, im Bereich 2 höchstens 20 cm betragen.



Traditionelle Werbebeschriftung – wie schwarzes Schmiedeeisen – stört das historische Ambiente am wenigsten.



Vorher - nachher: Der gelbe Farbton ist zwar nicht ideal, aber im Vergleich mit der Tafel ist die neuere Gestaltung qualitativ besser; die Schriftgröße könnte geringer sein (gezeigtes Beispiel liegt allerdings außerhalb des Satzungsgebietes).

*Eine Alternative zu tafel- oder kastenförmigen Werbeanlagen sind Einzelbuchstaben, die direkt auf der Fassade angebracht werden, oder ansprechend gestaltete Ausleger. Darüber hinaus kann die Fassadenbemalung in Betracht kommen; auf Denkmalschutz und Besonderheiten des Untergrundes, z.B. Sandsteinflächen, ist hierbei aber besonders zu achten.*

*Auf Grund des Denkmalschutzes (Gesamtanlagenschutzsatzung Altstadt) werden tafel- und kastenförmige Werbeanlagen auch in den Bereichen 1 und 2 in der Regel nicht genehmigt.*

*Die Maße gelten auch für Einzelbuchstaben, wobei untergeordnete Überschreitungen bei einzelnen Buchstaben oder Zeichen z. B. durch die gewählte Schriftart zulässig sind.*



Ein Kastentransparent wie dieses hat wegen seines baulichen Volumens, das es auf der Brüstungsfläche einnimmt, in denkmalgeschützter Umgebung nichts verloren. Die Gestalter haben zumindest in der Farbgebung und bei dem Schriftbild Zurückhaltung ge-

zeigt.



Ein klobig wirkendes Kastentransparent und ein Ausleger sind zu viel für die kleine Ladenbreite. Der jetzige Schriftzug übt deutlich mehr Zurückhaltung, wenn auch künftig von innenbeleuchteten Plastikbuchstaben ganz Abschied genommen werden sollte.

## § 7 Ausleger, Nasenschilder, Schaukästen und Anschlagtafeln

- (1) Ausleger und Nasenschilder sind in allen Bereichen bis zu einer Ausladung von 120 cm gestattet. Sie dürfen in den Bereichen 1 und 2 keine größere Fläche als 1,2 qm, im Bereich 3 keine größere Fläche als 1,0 qm aufweisen. Bei kastenförmiger Gestaltung gilt § 6 Satz 4 entsprechend. Im Bereich 3 sollen jedoch nur *tafelförmige Ausleger oder Nasenschilder* angebracht werden.



Traditionelle Ausleger, handwerklich-künstlerisch gefertigt aus Schmiedeeisen oder ähnlich hochwertigen Materialien, bereichern die Altstadt, die Straße und das Gebäude. Nicht selten sind sie sogar eine touristische Attraktion und finden besonderes Augenmerk.



Bevorzugte Werbeschrift: Einzelbuchstaben in Schattenschrift; es wurde abweichend vom bewährten Firmendesign ein umgebungsverträglicher, dezenter blauer Farbton ausgewählt.

*In dem am ursprünglichsten erhaltenen Kernaltstadtbereich soll mit traditionellen Werbeanlagen geworben werden, den handgearbeiteten Schildern alter Handwerkszünfte nachempfunden oder zumindest an diese angelehnt in Form und Werkstoff. Tafeln aus Holz, Metall, eingefasst in Schmiedeeisen, bronziert oder vergoldet (goldfarben) werden bevorzugt. Die Tiefe der Tafeln oder Ausleger ist auf maximal 5 cm begrenzt; sie dürfen nicht als Hohlräume und damit nicht von innen beleuchtbar sein. Die Auskragungsmaße schließen die Halterung der Anlage ein.*





- (2) *Schaukästen* und Anschlagtafeln sind in allen Bereichen nur ausnahmsweise zulässig. Sie sollen die Maße von 60 x 40 cm nicht überschreiten.

Kunstvolle“ Ausleger und Schilder beschränken sich nicht nur auf die Vergangenheit. Auch heute lassen sich individuelle Werbeträger mit künstlerischem Anspruch herstellen und in historischem Umfeld gut einfügen.



Auch Speisekarten, die an der straßenseitigen Fassade in (beleuchteten) Schaukästen angebracht sind, fallen unter die Bestimmung und werden nur zugelassen, wenn z. B. im Eingangs- oder Fensterbereich keine andere Lösung möglich ist oder sie sich als Fassadenbestandteile eingliedern lassen. Die Rahmen und verwendeten Aushänge müssen in Farbe und Material umgebungsverträglich sein.



Links:

Schaukästen müssen nicht ganze Fassadenteile, Säulen und Eingänge „verzieren“.

Die beiden Speisekarten dominieren insbesondere durch ihre kräftige Farbe auf der hellen Fassade den Eingangsbereich. Die Rahmen könnten besser in matter, weißer Farbe innenliegend im Eingang angebracht werden.

Das große Holztor wird von zwei neuzeitlichen Schaukästen flankiert, als seien es Ohren. Größe und Farbe stören die Ansicht, der Ausleger passt dagegen gut an diese Stelle.

### III. A u t o m a t e n

#### § 8 Automaten

Automaten sind nur in Haus- und Ladeneingängen, Hofeinfahrten oder Passagen zulässig.

#### § 9 Vordächer

Vordächer sind nur im Bereich 1 zulässig. Sie dürfen eine Auskragung bis zu 80 cm haben. Eine Länge von einem Viertel der Gebäudefassade soll nicht überschritten werden.

Rechts:

Vordächer wie auf dem linken Foto dargestellt stellen kein architektonisches Element dar sondern wurden in jüngerer Zeit angebracht, um die Schaufensterzone zu betonen und zu schützen. Vordächer sind häufig mit Werbung verbunden oder entwickeln für sich allein werbenden Charakter beim Betrachter, weil sie „Geschäft - Einkaufsmöglichkeit“ assoziieren. Im Vergleich der selben Fassade zeigt sich die Aufwertung des Gebäudes, wenn das - wuchtige, hervorgehobene - Vordach entfernt wird.

*Entscheidend ist ein deutliches räumliches Entferntsein von der Straßenfläche bzw. -flucht, so dass in der Straßenflucht keine Sichtverbindung besteht.*



### IV. Vordächer und Sonnenschutzdächer

*Mit dieser Längenbegrenzung sind Vordächer über die ganze Breite einer Schaufensterfront nicht möglich.*



## § 10 Sonnenschutzdächer

- (1) Bewegliche Sonnenschutzdächer, die am Gebäude befestigt werden, sind in allen Bereichen zulässig. Andere Sonnenschutzdächer sind nicht gestattet.
- (2) Sonnenschutzdächer dürfen bis zu 1,40 m auskragen. Nach Länge und Form müssen sie der Gliederung des Gebäudes, insbesondere des Erdgeschosses angepasst sein.



Markisen in traditioneller Muster- und Farbgebung - im Einzelfall sind insbesondere Farben und Muster abzustimmen. Natürliche, unaufdringliche Farben werden bevorzugt.



Positiv: Eine moderne, aber historisch gegliederte, farblich passende Fallarmmarkise.

*Dies gilt unabhängig von der Anbringung von Werbung auf dem Sonnenschutzdach (Markise). Eine Beschriftung ist auf 20 cm Schriftgröße begrenzt, siehe § 5 Abs. 2.*

*Zwischen Fahrbahn/Gehweg und Unterkante der ausgefahrenen Markise muss mindestens eine Durchgangshöhe (lichte Höhe) von 2,30 m gewährleistet sein.*

*Besonders wegen der großen Fläche von - ausgefahrenen - Markisen ist die Abstimmung der Farbe und des Materials mit dem Gebäude und der*

*Umgebung unter Einbeziehung des § 3 und des Denkmalschutzes (Gesamtanlagenschutzsatzung) sorgfältig und zurückhaltend vorzunehmen.*

- (2) Ausnahmen von Satzungsbestimmungen, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt oder in denen ausdrückliche Ausnahmen vorgesehen sind, können im Einzelfall auch von den Maßvorschriften dieser Satzung zugelassen werden, wenn eine Werbeanlage keine größere Fläche aufweist oder einnimmt, als nach der Satzung möglich wäre.
- (3) Eine Befreiung wegen offenbar nicht beabsichtigter Härte kann erteilt werden, wenn bei Einhaltung einer zwingenden Satzungsvorschrift das Grundbedürfnis nach angemessener Werbung nicht befriedigt werden kann.
- (4) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht für Säulen, Tafeln und Flächen, die von der Stadt Heidelberg für amtliche Bekanntmachungen oder zur Information über kulturelle und sonstige Veranstaltungen bereitgestellt werden. Sie gelten ferner nicht für die von der Stadt angebrachten Hinweise auf Sehenswürdigkeiten, Erinnerungstafeln sowie für Hinweise auf sonstige touristische Ziele durch die Stadt. Ausnahmen für weitere notwendige Hinweisschilder oder Einrichtungen können nach Abs. 1 zugelassen werden.
- (5) Die Beschränkungen in den *Vorschriften des § 4 Abs. 2, 3 und 4 Nr. 5 sowie des § 5* dieser Satzung gelten nicht für Werbeanlagen, die für *zeitlich begrenzte Veranstaltungen*, insbesondere für *Aus- und Schlussverkäufe an der Stätte der Leistung* angebracht werden.

## **V. V e r f a h r e n s b e s t i m m u n g e n**

### **§ 11 Ausnahmen, Befreiungen und Freistellungen**

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß *§ 94 der Landesbauordnung* Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Mit den öffentlichen Belangen ist eine Ausnahme oder Befreiung in der Regel vereinbar, wenn die in § 3 formulierten allgemeinen Anforderungen erfüllt bleiben.



*Es handelt sich um den Sommer- und Winterschlussverkauf, Geschäftseröffnungen und -aufgaben („Räumungsverkauf“) oder andere besondere Aktionen. Grundsätzlich muss auch hierfür eine Genehmigung beantragt werden, die dann zweckgebunden und zeitlich befristet erteilt wird.*

*Neben dem (genehmigungsfreien) Anbringen von Fahnen während des Sommer- und Winterschlussverkaufes sind maximal zwei Blöcke mit je 14 Tagen pro Jahr genehmigungsfähig. Die Fahnen müssen einen Hinweis auf die Sonderaktion enthalten, z. B. in Form von Aufnähern, Aufdrucken o. Ä., und mittels Fahnenstange angebracht werden. Das flächige Anbringen auf der Fassade, Transparente oder Straßenüberspannungen sind nicht zulässig. Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu § 4 Abs. 4 Nr. 5.*

## **§ 12 Baugenehmigung**

- (1) Die *Errichtung* von Werbeanlagen und Automaten bedarf einer *Baugenehmigung*.
- (2) Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung nur *vorübergehend* angebracht oder aufgestellt werden, sowie für Namensschilder bis zu 0,2 qm Größe.

## **VI. Schlussvorschriften**

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen aufgrund dieser Satzung können gemäß § 112 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 der Landesbauordnung [in der 1979 gültigen Fassung\*] als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM [25.564,59 €] geahndet werden.

*\* In der derzeit gültigen Fassung vom 08.08.1995 ist § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO Rechtsgrundlage.*

### **§ 14 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt nach § 111 Abs. 5 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes [in den 1979 gültigen Fassungen] mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer rechtsaufsichtlichen Genehmigung in Kraft.

*Genehmigungsfrei sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten (Reinigung, Ausbesserung oder Reparatur).*

*Das Verändern stellt ein Neu-Errichten dar und bewirkt die Genehmigungspflicht, wenn die Anlage nicht identisch wieder hergestellt wird. Verändern ist z. B. bereits das Anbringen eines neuen Namenszuges auf einem sonst völlig identischen Werbeschild infolge Besitzerwechsels.*

*Unter „vorübergehend“ sind maximal zwei mal zwei Wochen pro Jahr zu verstehen.*

*Im Rahmen der regulären Winter- und Sommerschlussverkäufe gilt das Anbringen von Fahnen für diese Zeiträume generell als genehmigt.*

*Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Antrags- und Genehmigungsverfahren“.*

*Die Werbeanlagensatzung wurde 1979 auf der Grundlage der damals gültigen Fassung der Landesbauordnung beschlossen. Danach war es möglich, genehmigungsfreie Vorhaben durch Satzung mit einer Genehmigungspflicht zu belegen.*

*Nach der Novellierung der Landesbauordnung 1995 kann für verfahrensfreie Vorhaben durch Satzung das Erfordernis eines Kenntnissgabeverfahrens bestimmt werden. Diese neue Rechtslage gilt auch für die Vorhaben nach der Werbeanlagensatzung, soweit sie nach der Landesbauordnung verfahrensfrei sind (siehe §§ 2, 50 LBO, abgedruckt im Folgenden unter „Weitere Rechtsgrundlagen“). Jedoch besteht die Wahl, statt dessen einen Antrag auf Baugenehmigung zu stellen.*

*Im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung findet die Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt Heidelberg“ Anwendung. Danach ist für das Anbringen von Werbeanlagen stets auch eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.*

*Die Durchführung von zwei getrennten - bau- und denkmalschutzrechtlichen - Verfahren lässt sich vermeiden, wenn von der Wahlmöglichkeit des Antrages auf Baugenehmigung für Vorhaben nach der Werbeanlagensatzung Gebrauch gemacht wird. Denn mit der Baugenehmigung gilt automatisch die denkmalschutzrechtliche Genehmigung als erteilt.*

*In Kraft getreten am 02. November 1979.*

## Weitere Rechtsgrundlagen

Im Folgenden sind zur abschließenden Information Gesetze und Satzungen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der Werbeanlagensatzung stehen und Anwendung finden.

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 08.08.1995

#### § 2 Begriffe

Abs. 9:

*(Auszug)*

„Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen....“

#### § 50 Verfahrensfreie Vorhaben

Abs. 1:

„Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen, die im Anhang aufgeführt sind, ist verfahrensfrei.“

#### Anhang zu § 50 Abs. 1:

*(Auszug)*

#### „Werbeanlagen, Automaten

55. Werbeanlagen im Innenbereich bis 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche,

56. vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen im Innenbereich an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,

57. Automaten;“

## § 74 Örtliche Bauvorschriften

Abs. 1

„Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, ... zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten ... Teilen des Gemeindegebietes durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über...

2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, ...

7. *das Erfordernis einer Kenntnissgabe für Vorhaben, die nach § 50 verfahrensfrei sind.*“

*Siehe hierzu die Erläuterungen zu § 12 „Baugenehmigung“ der Werbeanlagensatzung.*

## Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz)

vom 25.05.1971, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2001  
(Auszug)

### § 1 Aufgabe

Abs. 1

Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen... hinzuwirken.

### § 2 Gegenstand des Denkmalschutzes

Abs. 1

Kulturdenkmale... sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teilen von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen

oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Abs. 3

Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch

1. die Umgebung eines Kulturdenkmales, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, sowie
2. Gesamtanlagen (§ 19).

### § 6 Erhaltungspflicht

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern haben diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln...

### § 19 Gesamtanlagen

Abs. 1

Die Gemeinden können... Gesamtanlagen, insbesondere Straßen-, Platz- und Ortsbilder... durch Satzung unter Denkmalschutz stellen.

Abs. 2

Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen...

## Satzung zum Schutz des Bereiches "Alt Heidelberg" als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG (Gesamtanlagenschutzsatzung)

(Auszug)

### § 1 Unterschutzstellung

Das in § 2 beschriebene Gebiet der Stadt Heidelberg wird als "Gesamtanlage Alt Heidelberg" unter Denkmalschutz gestellt.

## § 2 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Altstadt von Heidelberg zwischen Sofienstraße und Karlstor einschließlich des Neckars und der Neckarufer in diesem Bereich, das Schloss und die unteren Hänge des Königstuhls und des Gaisbergs sowie den nördlich des Neckars gelegenen Bereich unterhalb des Oberen Philosophenweges bzw. der Waldgrenze im östlichen Bereich...
2. Zur Gesamtanlage gehören die innerhalb ihrer Grenzen liegenden baulichen Anlagen aller Art, Flurstücke, Straßen, Wege, Plätze, Gärten, Wälder, Grünanlagen und der Fluss.

## § 3 Gegenstand des Schutzes

Gegenstand des Schutzes ist das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt von Heidelberg mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt - wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales aus bietet - und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.

## § 4 Genehmigungspflicht für Veränderungen

1. Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der *Genehmigung* der Unteren Denkmalschutzbehörde. Genehmigungspflichtig sind insbesondere:
  - a) Die Errichtung, die Veränderung und der Abbruch baulicher Anlagen, anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Landesbauordnung, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen;  
...
  - c) das Anbringen von Verkleidungen an Außenwänden, von Jalousien, Markisen, Werbeanlagen, Außenbeleuchtungen, Antennen, Parabolspiegeln und Automaten, Solaranlagen;  
...

4. Bedürfen Veränderungen nach Absatz 1 *nach anderen Vorschriften einer Genehmigung*, tritt die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde an die Stelle der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung...

*Siehe hierzu die Erläuterungen zu § 12 „Baugenehmigung“ der Werbeanlagensatzung.*

## § 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung *in Kraft*. Sie tritt nach 6 Jahren außer Kraft.

*Die Satzung trat am 15.01.1998 in Kraft.*

## Satzung der Stadt Heidelberg über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen

vom 26. Januar 1967, zuletzt geändert durch Satzung vom 14.12.1995  
(Auszug)

## § 1

Für die Benutzung der öffentlichen Straßen, die in der Baulast der Stadt stehen, über den Gemeindegebrauch hinaus (Sondernutzung), werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung und des beigefügten Gebührenverzeichnisses erhoben...

## § 4

- (1) Die *Gebühren* werden bei Sondernutzungen, die für ein Jahr und länger bewilligt werden, in Jahresbeträgen, im Übrigen in Monats-, Wochen- oder Tagesbeträgen, in Sonderfällen durch von Hundertsätze vom Umsatz oder Sätze pro qm nach Maßgabe des Gebührenverzeichnisses festgesetzt...

*Das Gebührenverzeichnis für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen legt u.a. für Werbeanlagen aller Art, Markisen, Leuchtbuchstaben, Reklame-Uhren, Lichtprojektionen, Schilder, Tafeln, Automaten, Schaukästen, Vordächer und*

*Auskragplatten Gebührensätze fest. Je nach Umfang der Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes sind die Gebührensätze unterschiedlich hoch festgesetzt. Zum öffentlichen Straßenraum gehören auch die - öffentlichen - Gehwegflächen, Plätze, Fußwege und der Fußgängerbereich Altstadt. Die unterschiedlichen Gebührensätze für die einzelnen Tatbestände der Sondernutzung sind hier aus Gründen der Aktualität und des Umfanges nicht aufgeführt; Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Technischen Bürgeramt/Amt für Baurecht und Denkmalschutz.*

## Antrags- und Genehmigungsverfahren

Den Antrag reichen Sie bitte beim **Technischen Bürgeramt** persönlich ein oder senden ihn an die genannte Postanschrift.

Damit das Genehmigungsverfahren zügig und ohne weitere Rückfragen erfolgen kann, beachten Sie bitte Folgendes:

- Füllen Sie den **Vordruck** bitte vollständig aus
- Achten Sie auf die notwendigen **Unterschriften** durch den/die Bauherrn/-herrin (Antragsteller/in) und Grundstückseigentümer/in sowie ggf. die ausführende Firma/den Hersteller
- Legen Sie dem Antrag mindestens **zweifach** eine farbgetreue **zeichnerische/grafische Darstellung** der Anlage und des Anbringungsortes bei, z.B. mit Hilfe von Fotos, Fotomontagen (Plansatz)
- Legen Sie - soweit nicht im Antragsformular enthalten - eine Beschreibung über die **Maße** der Anlage und für den **Anbringungsort** sowie die **Ausführung** (Material, Beschriftung, Beleuchtung...) bei.

Mit der **Baugenehmigung** erhalten Sie einen Plansatz mit grünem Genehmigungsvermerk zugesandt; beachten Sie bitte die in der Baugenehmigung aufgeführten **Nebenbestimmungen und Hinweise** als auch mögliche Grüneinträge in den Plänen. Damit können abweichende Festsetzungen z.B. bei den Maßen, der Anbringungsstelle oder Farbgestaltung verfügt werden, ohne dass es eines Änderungsantrages bedurfte.

Der Baugenehmigung liegt auch ein **Gebührenbescheid (Rechnung)** bei. Die Gebührenhöhe bemisst sich nach der Art der Werbeanlage, ihrer Größe und Beleuchtung.



Beachten Sie bitte, dass Sie genehmigungspflichtige Anlagen erst **nach** erteilter Baugenehmigung errichten dürfen.

Sobald die **Anlage fertiggestellt** ist, teilen Sie uns dies bitte mit dem der Baugenehmigung beiliegenden Vordruck mit.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen Ihnen gerne auch persönlich zur Verfügung.

## Ihre Ansprechpartner:

**Technisches Bürgeramt**  
**Bürogebäude Prinz Carl, Erdgeschoss**  
**Kornmarkt 1**  
**69117 Heidelberg**

**Postanschrift**  
**Postfach 10 55 20**  
**69045 Heidelberg**

**Sprechzeiten**  
**Montag und Freitag**      **8.00 - 12.00 Uhr**  
**Dienstag und Mittwoch**      **8.00 - 16.00 Uhr**  
**Donnerstag**      **8.00 - 17.30 Uhr**

**Kontakt**  
**Telefon**      **0 62 21/58-25 150 und -25 160**  
**Telefax**      **0 62 21/58-25 390**  
**E-Mail**      **technisches.buergeramt@heidelberg.de**

### Herausgeberin:

Stadt Heidelberg  
Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

Stand: März 2003

## **Anlage 11:** Begriffsbestimmung Werbeanlage

### III. Klarstellungsklausel (VIII 3)

71 § 2 VIII 3 stellt im Zusammenhang mit dem **Begriff der Garage** klar, dass Ausstellungen-, Verkaufs-, Werk- und Lageräume für Kraftfahrzeuge nicht als Stellplätze oder Garagen anzusehen sind. Die Bestimmung betrifft vorwiegend die Kraftfahrzeug-Industrie und den Kraftfahrzeug-Handel sowie Auto-Messen. Auf die Frage, ob die Kraftfahrzeuge in den Lagerräumen mit vollen oder leeren Kraftstoffbehältern abgestellt werden, kommt es nicht (mehr) an.

### I Absatz 9: Werbeanlage

#### I. Allgemeines

72 § 2 IX 1 definiert den **Begriff der Werbeanlage** für den Bereich des Bauordnungsrechtes und bezeichnet im § 2 IX 2 Arten von Werbeanlagen (*Dziallas*, NZBau 2009, 436; *Jäde*, ZfBR 2010, 34; *Dahlke-Piel*, SächsVbl. 2010, 81). Als Werbeanlagen sind von vornherein die im § 2 IX 3 im Einzelnen genannten Werbeanlagen, Werbungen, Auslagen und Dekorationen sowie Werbemittel aus der bauordnungsrechtlichen Betrachtung ausgeschlossen. Im Übrigen ist der Begriff der Werbeanlage durch vier Merkmale gekennzeichnet: Das Gesetz versteht darunter:

- eine Anlage der Außenwerbung (**externes Merkmal**), die
- ortsfest ist (**statisches Merkmal**),
- vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist (**visuelles Merkmal**) und
- der Ankündigung oder der Anpreisung oder als Hinweis auf ein Gewerbe oder einen Beruf dient (**funktionales Merkmal**).

73 Für die Begriffsbestimmung ist unter diesen Voraussetzungen unerheblich, ob es sich bei der Werbeanlage um eine bauliche oder sonstige (nichtbauliche) Werbeanlage handelt. Außerdem ist unerheblich, wer Träger oder Eigentümer der Werbeanlage oder wer Eigentümer des Grundstückes ist, auf dem die Werbeanlage sich befindet.

### II. Merkmale (IX 1)

#### 1. Externes Merkmal

74 Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes können nur **Anlagen der Außenwerbung** sein (externes Merkmal). Außenwerbung steht im Gegensatz zur **Innenwerbung**, also zur Werbung in geschlossenen Räumen, etwa in Gebäuden oder Hallen. Eine Anlage der Außenwerbung ist gegeben, wenn sie selbst eine **bauliche Anlage** (§ 2 I 1) ist (freistehende Werbeanlage) oder als bauordnungsrechtlich relevante **andere Anlage** an einer baulichen Anlage (Gebäude) angebracht und mit ihr bautechnisch verbunden wird (z. B. die an einer Außenwand angebrachte Werbeanlage). Außenwerbung kann auch die neuartige Lichtwerbung mit Hilfe von Himmelsstrahlern (skybeamer) sein (OVG RP, Urt. v. 22.1.2003 – 8 A 11286/02 – 1702; BayVGH, Beschl. v. 18.12.1995 – 14 CS 95.3588 – 1303; OVG NW, Beschl. v. 22.6.1994 – 11 B 1466/94 – 1639). Werbung etwa in Schaufenstern oder in Schaukästen ist als Werbung an einer baulichen Anlage anzusehen (vgl. ergänzend § 2 IX 3 Nr. 5).

#### 2. Statisches Merkmal

75 Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes können nur ortsfeste (örtlich gebundene) Einrichtungen sein (statisches Merkmal). Dieses Merkmal steht im Gegensatz

zur **fahrenden Reklame** etwa an Transportmitteln (Bussen, Taxen, S-Bahnen, U-Bahnen, Zügen, LKW, Kfz) und zur **fliegenden Reklame** (etwa zum Werbeband an Flugzeugen); die Werbung an Verkaufsfahrzeugen, die als Verkaufsstättensatz dienen, ist nicht zur fahrenden Reklame zu zählen (OVG Saar, Urt. v. 22.9.1992 – 2 R 8/92 – 1732; NdsOVG, Beschl. v. 30.11.1992 – 1 M 4620/92 – 1484). Die Werbeanlage muss, um diesem Merkmal zu genügen, eine mehr oder weniger feste Verbindung mit dem Erdboden aufweisen. Die Verbindung der Werbeeinrichtung mit dem Erdboden kann unmittelbar (bauliche Werbeanlage) oder auch nur mittelbar (andere Werbeanlage) bestehen. Eine Befestigung wird nicht verlangt, sondern lediglich eine gewisse Bindung an einen bestimmten Ort (**Verfestigung**). Ob eine Verfestigung gegeben ist, unterliegt einer wertenden Betrachtung. So können Verkaufsplakate, die regelmäßig während der Verkaufszeit eines Geschäftshauses vor dem Gebäude aufgestellt werden, ebenso das statische Merkmal erfüllen wie die an einer Hauswand angebrachte Werbeschrift.

76 Dem statischen Merkmal genügt auch die sog. **mobile Außenwerbung**. Die mobile Außenwerbung nutzt zumeist Fahrzeuge oder Fahrzeuganhänger, die speziell zu Werbezwecken gebaut, umgebaut oder dekoriert werden. Mobile Werbeträger werden häufig an frequenzstarken Standorten temporär aufgestellt (VG Arnsberg, Urt. v. 10.9.1996 – 4 K 5215/96 – 1795; Werbung an einem fahrbereiten Anhänger; OVG NW, Beschl. v. 22.7.2003 – 10 B 890/03 – 1566; BayObLG, Beschl. v. 31.7.1997 – 3 ObOWI 77/97 – 1773; Werbung an einem Kfz-Anhänger, der von Zeit zu Zeit bewegt wird; SächsOVG, Beschl. v. 30.4.2001 – 1 B 27/01 – 1755; Werbung an einem Planwagen; VG ThürOVG, Urt. v. 10.11.1999 – 1 KO 519/98 – 1769; Werbung an einem Kfz-Anhänger; Frankfurt/M., Urt. v. 7.11.2003 – 6 E 4657/02 – 1800; Werbung an einem Kfz-Anhänger). Soweit hingegen mobile Werbeträger aktiv am öffentlichen Straßenverkehr teilnehmen und zuvor festgelegte Routen oder Stadtgebiete abfahren, genügt dies dem statischen Merkmal nicht.

### 3. Visuelles Merkmal

77 Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes können nur solche sein, die auch vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (**visuelles Merkmal**). Dieses Merkmal steht im Gegensatz zu der nur **akustischen Reklame**, etwa zu der Reklame über Lautsprecher. **Öffentlicher Verkehrsraum** ist der Raum, in dem ein öffentlicher Verkehr stattfindet (Straßen-, Luft- und Wasserverkehrsraum). **Sichtbarkeit** vom öffentlichen Verkehrsraum aus ist gegeben, wenn die Anlage von einem beliebigen Standort innerhalb dieses Raumes gesehen und als Werbeanlage erkannt werden kann. Er schließt die öffentliche Verkehrsfläche ein, auch private Parkplätze und private Wege mit öffentlicher Zweckbestimmung. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen in dem hier maßgeblichen Sinne gehören ferner die Flächen, die mit einem naturschutzrechtlichen Betretungsrecht der Allgemeinheit belastet sind (vgl. dazu § 59 BNatSchG).

### 4. Funktionales Merkmal

78 Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes sind nur solche, die der Ankündigung oder der Anpreisung oder als Hinweis auf ein Gewerbe oder auf einen Beruf dienen (**funktionales Merkmal**). Dadurch unterscheiden sie sich etwa von Bemalungen von Häusern oder Verkehrsanlagen, die keine derartige Werbeaussage treffen. Die einzelnen Begriffe lassen sich nicht in jedem Einzelfalle scharf voneinander abgrenzen.



zen; eine scharfe Abgrenzung wäre auch wenig ergebend, weil sich daran keine unterschiedlichen Rechtsfolgen knüpfen lassen. Gleichwohl kann Folgendes gesagt werden:

79 **Ankündigung** ist die Bekanntmachung eines zukünftigen Ereignisses (Ausstellungen, Vorführungen, Versammlungen, Sportwettbewerbe, Sammlungen u. Ä. m.). **Anpreisung** ist die Reklame (Propaganda) für einen wirtschaftlichen, politischen, religiösen oder ideellen Zweck. Sie stellt den Versuch dar, mittels geeigneter Publikationsmittel und Werbemethoden die Meinung anderer zu beeinflussen (Reklame für Waren, Erzeugnisse, Dienstleistungen; Propaganda für politische Parteien; Gottesdienstanzeigen; Begrüßungs- und Verabschiedungsschilder an Ortseingängen von Gemeinden). **Hinweis auf Gewerbe oder auf Beruf** sind Schilder an der Stätte der Gewerbe- oder der Berufsausübung oder auch Schilder, die den Weg zu einer solchen Stätte weisen (Firmenschilder; Schilder für Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten, Ingenieure; Wegweiser zu Gaststätten, Werkstätten, Niederlassungen, Praxen, Büros u. Ä. m.).

### III. Arten (IX 2)

80 § 2 IX 2 führt beispielhaft (insbesondere) einzelne Arten von Werbeanlagen auf (zum Begriff der Großplakatschlagtafel vgl. VGH BW, Urt. v. 14.12.1995 – 5 S 293/94 – 1000; nachgehend BVerwG, Beschl. v. 10.5.1995 – 11 B 29.96 – 0330). Die dort bezeichneten Bilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen (auch mittels Himmelsstrahler und Mega-Light-Boards) und Schaukästen sowie Säulen, Tafeln und Flächen, die für Zettel- und Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmt sind, müssen stets den Anforderungen genügen, die § 2 IX 1 an Werbeanlagen allgemein stellt.

#### Beispiele:

Unter den Voraussetzungen des § 2 IX 1, IX 3 können Werbeanlagen sein: Firmenschilder, Firmennamen, Namensschilder, Markenartikelschilder in der Form von Flach-, Nasen- oder freistehenden Schildern (auch Baustellenschilder mit vorhabenfremden Werbewirkungen; OVG NW, Beschl. v. 28.9.1988 – 11 B 849/88 – 1668), Leuchtschriften, beleuchtete Körper, Leuchtkästen, Leuchtlampenketten, Leuchtzeichen, Leuchtfahnen, Himmelsstrahler (OVG NW, Beschl. v. 22.6.1994 – 11 B 1466/94 – 1639; BayVGH, Beschl. v. 18.12.1995 – 14 CS 95.3588 – 1303), Automaten, Liftfaß-Säulen, Plakatafeln (sog. Superposter-), Fassadenbemalungen (OVG NW, Urt. v. 18.5.1998 – 11 A 5482/97 – 1599; weißblaue Raute als Hinweis auf bayerisches Bier), Reklameflächen, Nasen- und Flachtransparenz, Preistafeln und Preistransparenzen, Werbegestelle, Werbetürme, Werbefahrten (OVG NW, Urt. v. 24.7.2006 – 10 B 785/06 – 1537), Werbelogo auf einem drehbaren Metallsegl (OVG Berlin, Urt. v. 7.5.1999 – 2 B 2.96 – 1339), Werbevitrinen (OVG NW, Urt. v. 12.12.1996 – 8 S 1725/96 – 0971; Sondernutzung); Werbemasten (OVG NW, Urt. v. 25.6.2003 – 11 A 1986/02 – 1502; Nationalflaggen), elektronisch gesteuerte Blink-, Wechsellicht-, Farbwechsel- und Schwellenschaltungen, Werbedia-Projektionsanlagen (NdsOVG, Beschl. v. 11.1.2000 – 1 L 4588/99 – 1466; NdsOVG, Urt. v. 26.9.2000 – 1 L 906/00 – 1465; OVG NW, Beschl. v. 21.11.2000 – 7 A 5203/00 – 1579), Prismenwendeanlagen (einzelnen Prismen, bei denen die bildhafte Darstellung durch das Verdrehen der einzelnen Prismenprofile erst nach und nach schwindet und sich gleichzeitig ein neues Bild aufbaut), Bauzaunreklamen, Brückenwerbungen, Markisenwerbungen, Attrappen, Besspannungen, Werbefahrten und plastische Darstellungen mit Werbewirkungen.

Nicht jedes Bild, nicht jede Beschriftung und nicht jede Bemalung erfüllt also den Begriff der Werbeanlage. So können namentlich **Graffiti-Bemalungen**, etwa aufsprühte Farbmittel an Wänden zum Zwecke des politischen Protestes, grundsätzlich nicht als Werbeanlagen angesehen werden.

### IV. Fiktive Nicht-Werbeanlagen (IX 3)

#### 1. Allgemeines

81 § 2 IX 3 erklärt einzelne Arten von Werbung (Reklame) ausdrücklich zu **Nicht-Werbeanlagen** im Sinne des Bauordnungsrechtes, selbst wenn sie den Anforderungen des § 1 IX 1 genügen. Nicht vom Bauordnungsrecht erfasst sind überdies die Innenwerbung, die fahrende und fliegende Reklame sowie die akustische Reklame. Sie alle unterfallen deshalb nicht der Bau-, sondern letztlich der allgemeinen Polizeiaufsicht (§§ 1 und 3 PolG).

#### 2. Wahlwerbung (IX 3 Nr. 1)

82 Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit allgemeinen (Parlaments-, Gemeinderats-, Bürgermeister-, Kreistags-)Wahlen oder Abstimmungen (etwa über Bürgerbegehren) angebracht oder aufgestellt werden, sind (nur) während der Dauer des Wahlkampfes – unabhängig von der Größe – keine Werbeanlagen im Sinne der LBO und deshalb in diesem Zeitraum bauordnungsrechtlich unbeachtlich. Sie sind außerhalb des Wahlkampfes nach wie vor Werbeanlagen im Sinne der LBO. Als **Beginn des Wahlkampfes** können im Allgemeinen etwa drei Monate vor der Wahl angenommen werden (OVG Berlin, Beschl. v. 7.1.2002 – 2 SN 30.01 – 1336; bis zu zwei Monate; OVG Berlin, Beschl. v. 11.6.2002 – 2 S 20.02 – 1333; heiße Phase des Wahlkampfes).

#### 3. (Zettel- und Bogen-)Anschläge (IX 3 Nr. 2)

83 Werbung in der Form von bloßen (Zettel- oder Bogen-)Anschlägen sind keine Werbeanlagen. Dazu gehören alle **flächigen Werbemittel** textlichen oder bildnerischen Inhaltes, die nach ihrer Beschaffenheit zur Befestigung an anderen Gegenständen (z. B. Tafeln, Flächen, Säulen) geeignet und dafür auch bestimmt sind. Sie können auch auf eine gewisse Dauer angelegt sein (VGH BW, Urt. v. 20.6.1994 – 3 S 1931/93 – 1027). Damit ist namentlich das sog. **wilde Plakatieren** aus dem sachlichen Anwendungsreich der LBO herausgenommen und der Bauaufsicht entzogen; es unterfällt letztlich der Aufsicht der allgemeinen Polizeibehörden.

#### 4. Vorhabenbezogene Baustellenwerbung (IX 3 Nr. 3)

84 Werbeanlagen an Baustellen, soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen, sind keine Werbeanlagen im Sinne der LBO (vorhabenbezogene Baustellenwerbung). Erforderlich hierfür ist, dass die Baustellenwerbung sich im unmittelbaren räumlichen Bereich der Baustelle befindet („an der Baustelle“) und sie sich auf das zu errichtende oder zu ändernde Vorhaben bezieht, für das die Baustelle eingerichtet worden ist. Der Gesetzgeber trägt mit dieser Regelung dem Umstand Rechnung, dass bei Werbeanlagen an Baustellen, die sich auf das Bauvorhaben beziehen und damit nur vorübergehend angebracht werden, kein Bedürfnis für bauordnungsrechtliche Anforderungen gegeben ist (LT-Drucks. 11/5337, S. 7). Vorhabenbezogene Werbeanlagen werden nach Beendigung der Baustelle wieder zu Werbeanlagen im Sinne der LBO.

#### 5. Lichtwerbung an Säulen, Tafeln, Flächen (IX 3 Nr. 4)

85 Lichtwerbungen (Leuchtreklame) an allgemein dafür baurechtlich genehmigten Säulen (Liftfaß-Säulen), Tafeln (Plakat- und Reklametafeln; Super-Poster) und Flächen (Werbeflächen; Schaukästen) sind keine Werbeanlagen im Sinne der LBO.



Die wesentlichen auf bauliche Anlagen anwendbaren Anforderungen, welche die technischen Merkmale eines Produktes beeinflussen können, sind in Form von einzelnen Vorgaben: mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungssicherheit, Schallschutz, Energieeinsparung und Wärmeschutz (vgl. ergänzend dazu § 3 II). Diese sechs wesentlichen Anforderungen werden im Anhang I BauPR/EWG näher erläutert. Auf der Basis der BauPR/EWG sind **sechs Grundlegendokumente** (zu jeder wesentlichen Anforderung) erstellt, welche die wesentlichen Anforderungen an Bauprodukte konkretisieren und der Erarbeitung technischer Spezifikationen (Normen und europäische technische Zulassungen; Art. 4 I BauPR/EWG) dienen. Der Zweck der sechs Grundlegendokumente besteht darin, die Verbindung zwischen den wesentlichen Anforderungen an bauliche Anlagen und den produktbezogenen Mandaten herzustellen, welche die Europäische Kommission den Europäischen Normenorganisationen (CEN/CENELEC) für die Erstellung harmonisierter Normen und der Europäischen Organisation für technische Zulassungen (EOTA) für die Erarbeitung von Leitlinien für die europäische technische Zulassung erteilt (vgl. Art. 3 III BauPR/EWG).

## II. Sammelbegriff

### 1. Allgemeines

Der Begriff des Bauproduktes im Sinne der BauPR/EWG, des BauPG und der LBO ist ein Sammelbegriff, der sowohl Baustoffe als auch Bauteile einschließt und der auch alle Anlagen umfasst, die für einen dauerhaften Einbau in bauliche Anlagen (Anlagen des Hoch- und Tiefbaues) hergestellt werden und als solche auf den Markt kommen (sog. **Einbau-Anlagen**; § 2 X Nr. 1). Er erfasst außerdem Anlagen, die aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigt und die mit dem Ziel hergestellt werden, mit dem Erdboden verbunden zu werden; als Beispiele werden hierfür Fertighäuser, Fertiggerägen und Silos genannt (sog. **zweckgebundene vorgefertigte Anlagen**; § 2 X Nr. 2). Eine Sonderform eines Bauproduktes ist der **Bausatz** (kit). Er besteht aus mehreren „Komponenten“, die als Paket zusammen mit einer gemeinsamen CE-Kennzeichnung auf den Markt gebracht werden oder auf der Baustelle zu einem System zusammengefügt und in ein Bauwerk eingebaut werden.

### 2. Baustoffe

#### a) Arten

Der Begriff des Baustoffes ist gleichfalls eine Sammelbezeichnung für Stoffe zur Fertigung von Bauteilen und von baulichen Anlagen. Nach der Art des Grundstoffes unterscheidet man metallische und nichtmetallisch-anorganische Baustoffe sowie organische Baustoffe, nach der Dichte Leicht-Baustoffe und schwere Baustoffe, nach dem inneren Aufbau einphasige (homogene) Baustoffe und mehrphasige (inhomogene) Verbund-Baustoffe.

#### b) Brandverhalten

Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in **nichtbrennbare, schwerentflammbare und normalentflammbare Baustoffe** (§ 26 I Halbs. 1). Die Unterscheidung ist im neuen Brandschutzkonzept von Bedeutung. Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe),

### 6. Schaufensterauslagen (IX 3 Nr. 5)

86 Auslagen und Dekorationen in **Schaufenstern** und in **Schaukästen** (Glasvitrinen) sind keine Werbeanlagen im Sinne der LBO. **Auslagen** sind Verkaufsgegenstände. **Dekorationen** dienen der Ausschmückung eines Fensters oder eines Kastens; sie sollen die ausgestellten Gegenstände für den Beschauer gefälliger machen und sein Augenmerk anziehen (zur Abgrenzung der Auslagen bzw. Dekorationen von der Werbeanlage vgl. NdsOVG, Beschl. v. 10.6.1986 – 1 B 43/86 – 1499). Von dieser Regelung werden Beschriftungen, Bemalungen, Spannbänder, Zettel- und Bogenanschlüsse sowie Sinnbilder und Zeichnungen u. Ä. m., die auf den Glasflächen der Fenster und Schaukästen angebracht werden, nicht erfasst. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Werbung auf den Glasflächen außen oder innen angebracht ist. Deshalb ist z. B. ein hinter der Fensterscheibe angebrachter Werbeträger mit wechselnden Beschriftungen schon eine Werbeanlage; er ist weder Auslage noch Dekoration (VGH BW, Beschl. v. 17.9.1990 – 3 S 1441/90 – 1094). Werden Schaufenster mit Plakaten oder Folien beklebt, dann ändert sich damit die Zweckbestimmung der Glasfläche, die ja ursprünglich den Blick auf Auslagen und Dekorationen gewährt hatte; das Schaufenster ist dann eine Plakatanschlagfläche und damit Werbeanlage i. S. d. § 2 IX 1 (VGH BW, Urt. v. 20.6.1994 – 3 S 1931/93 – 1027).

### 7. Verkaufsstellen für Zeitungen und Zeitschriften (IX 3 Nr. 6)

87 Werbemittel (etwa bloße Plakate) an Verkaufsstellen für Zeitungen und für Zeitschriften sind für sich genommen keine Werbeanlagen im Sinne der LBO. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung fällt darunter nicht nur die Zeitungs- und die Zeitschriftenwerbung an Kiosken (Verkaufsständen; Verkaufshäuschen), sondern auch an Läden oder an Geschäften, die ihrer Größe nach etwa einem Kiosk entsprechen und vorwiegend Zeitungen und Zeitschriften verkaufen. An solchen Verkaufsstellen ist nur die Werbung für Zeitungen und für Zeitschriften vom Anwendungsbereich der LBO freigestellt, nicht auch die Werbung für andere Produkte und Gegenstände.

### I Absatz 10: Bauprodukt

#### 1. Allgemeines

88 Bauprodukte unterliegen uneingeschränkt dem sachlichen Anwendungsbereich der LBO (§ 1 I 1; vgl. ergänzend § 3 II, V und die §§ 17 ff.). Der **Rechtsbegriff des Bauproduktes** ist Tatbestandsmerkmal des Begriffes der baulichen Anlage (vgl. § 2 I 1). Er deckt sich mit § 2 BauPG und Art. 1 II BauPR/EWG nebst Protokoll-Erklärung und ist damit europäisch- und landesrechtlich einheitlich. Bauprodukte haben Hilfsfunktion im Hinblick auf bauliche Anlagen. Mit ihnen müssen bauliche Anlagen errichtet, geändert und instandgehalten werden können, die (als Ganzes und in ihren Teilen) unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und hierbei die nachfolgend genannten wesentlichen Anforderungen erfüllen, sofern für die baulichen Anlagen Regelungen gelten, die entsprechende Anforderungen enthalten. Diese Anforderungen müssen bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlichen angemessenen Zeitraum erfüllt werden (Art. 3 I BauPR/EWG). Die wesentlichen auf bauliche Anlagen anwendbaren Anforderungen, welche die technischen Merkmale eines Bauproduktes beeinflussen können, sind in Form von einzelnen Vorgaben im Anhang I BauPR/EWG aufgeführt (Art. 3 I BauPR/EWG).

## **Anlage 12:** Städtebauliche Relevanz einer Werbeanlage



## III. Klarstellungsklausel (VIII 3)

71 § 2 VIII 3 stellt im Zusammenhang mit dem **Begriff der Garage** klar, dass Ausstellungen-, Verkaufs-, Werk- und Lageräume für Kraftfahrzeuge nicht als Stellplätze oder Garagen anzusehen sind. Die Bestimmung betrifft vorwiegend die Kraftfahrzeug-Industrie und den Kraftfahrzeug-Handel sowie Auto-Messen. Auf die Frage, ob die Kraftfahrzeuge in den Lagerräumen mit vollen oder leeren Kraftstoffbehältern abgestellt werden, kommt es nicht (mehr) an.

## I Absatz 9: Werbeanlage

## I. Allgemeines

72 § 2 IX 1 definiert den **Begriff der Werbeanlage** für den Bereich des Bauordnungsrechtes und bezeichnet im § 2 IX 2 Arten von Werbeanlagen (*Dziallas*, NZBau 2009, 436; *Jäde*, ZfBR 2010, 34; *Dahlke-Piel*, SächsVbl. 2010, 81). Als Werbeanlagen sind von vornherein die im § 2 IX 3 im Einzelnen genannten Werbeanlagen, Werbungen, Auslagen und Dekorationen sowie Werbemittel aus der bauordnungsrechtlichen Betrachtung ausgeschlossen. Im Übrigen ist der Begriff der Werbeanlage durch vier Merkmale gekennzeichnet: Das Gesetz versteht darunter:

- eine Anlage der Außenwerbung (**externes Merkmal**), die
- ortsfest ist (**statisches Merkmal**),
- vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist (**visuelles Merkmal**) und
- der Ankündigung oder der Anpreisung oder als Hinweis auf ein Gewerbe oder einen Beruf dient (**funktionales Merkmal**).

73 Für die Begriffsbestimmung ist unter diesen Voraussetzungen unerheblich, ob es sich bei der Werbeanlage um eine bauliche oder sonstige (nichtbauliche) Werbeanlage handelt. Außerdem ist unerheblich, wer Träger oder Eigentümer der Werbeanlage oder wer Eigentümer des Grundstückes ist, auf dem die Werbeanlage sich befindet.

## II. Merkmale (IX 1)

## 1. Externes Merkmal

74 Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes können nur **Anlagen der Außenwerbung** sein (externes Merkmal). Außenwerbung steht im Gegensatz zur **Innenwerbung**, also zur Werbung in geschlossenen Räumen, etwa in Gebäuden oder Hallen. Eine Anlage der Außenwerbung ist gegeben, wenn sie selbst eine **bauliche Anlage** (§ 2 I 1) ist (freistehende Werbeanlage) oder als bauordnungsrechtlich relevante **andere Anlage** an einer baulichen Anlage (Gebäude) angebracht und mit ihr bautechnisch verbunden wird (z. B. die an einer Außenwand angebrachte Werbeanlage). Außenwerbung kann auch die neuartige Lichtwerbung mit Hilfe von Himmelsstrahlern (skybeamer) sein (OVG RP, Urt. v. 22.1.2003 – 8 A 11286/02 – 1702; BayVGH, Beschl. v. 18.12.1995 – 14 CS 95.3588 – 1303; OVG NW, Beschl. v. 22.6.1994 – 11 B 1466/94 – 1639). Werbung etwa in Schaufenstern oder in Schaukästen ist als Werbung an einer baulichen Anlage anzusehen (vgl. ergänzend § 2 IX 3 Nr. 5).

## 2. Statisches Merkmal

75 Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes können nur ortsfeste (örtlich gebundene) Einrichtungen sein (statisches Merkmal). Dieses Merkmal steht im Gegensatz

zur **fahrenden Reklame** etwa an Transportmitteln (Bussen, Taxen, S-Bahnen, U-Bahnen, Zügen, LKW, Kfz) und zur **fliegenden Reklame** (etwa zum Werbeband an Flugzeugen); die Werbung an Verkaufsfahrzeugen, die als Verkaufsstättensatz dienen, ist nicht zur fahrenden Reklame zu zählen (OVG Saar, Urt. v. 22.9.1992 – 2 R 8/92 – 1732; NdsOVG, Beschl. v. 30.11.1992 – 1 M 4620/92 – 1484). Die Werbeanlage muss, um diesem Merkmal zu genügen, eine mehr oder weniger feste Verbindung mit dem Erdboden aufweisen. Die Verbindung der Werbeeinrichtung mit dem Erdboden kann unmittelbar (bauliche Werbeanlage) oder auch nur mittelbar (andere Werbeanlage) bestehen. Eine Befestigung wird nicht verlangt, sondern lediglich eine gewisse Bindung an einen bestimmten Ort (**Verfestigung**). Ob eine Verfestigung gegeben ist, unterliegt einer wertenden Betrachtung. So können Verkaufsplakate, die regelmäßig während der Verkaufszeit eines Geschäftshauses vor dem Gebäude aufgestellt werden, ebenso das statische Merkmal erfüllen wie die an einer Hauswand angebrachte Werbeschrift.

76 Dem statischen Merkmal genügt auch die sog. **mobile Außenwerbung**. Die mobile Außenwerbung nutzt zumeist Fahrzeuge oder Fahrzeuganhänger, die speziell zu Werbezwecken gebaut, umgebaut oder dekoriert werden. Mobile Werbeträger werden häufig an frequenzstarken Standorten temporär aufgestellt (VG Arnsberg, Urt. v. 10.9.1996 – 4 K 5215/96 – 1795; Werbung an einem fahrbereiten Anhänger; OVG NW, Beschl. v. 22.7.2003 – 10 B 890/03 – 1566; BayObLG, Beschl. v. 31.7.1997 – 3 ObOWI 77/97 – 1773; Werbung an einem Kfz-Anhänger, der von Zeit zu Zeit bewegt wird; SächsOVG, Beschl. v. 30.4.2001 – 1 B 27/01 – 1755; Werbung an einem Planwagen; VG ThürOVG, Urt. v. 10.11.1999 – 1 KO 519/98 – 1769; Werbung an einem Kfz-Anhänger; Frankfurt/M., Urt. v. 7.11.2003 – 6 E 4657/02 – 1800; Werbung an einem Kfz-Anhänger). Soweit hingegen mobile Werbeträger aktiv am öffentlichen Straßenverkehr teilnehmen und zuvor festgelegte Routen oder Stadtgebiete abfahren, genügt dies dem statischen Merkmal nicht.

## 3. Visuelles Merkmal

77 Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes können nur solche sein, die auch vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (**visuelles Merkmal**). Dieses Merkmal steht im Gegensatz zu der nur **akustischen Reklame**, etwa zu der Reklame über Lautsprecher. **Öffentlicher Verkehrsraum** ist der Raum, in dem ein öffentlicher Verkehr stattfindet (Straßen-, Luft- und Wasserverkehrsraum). **Sichtbarkeit** vom öffentlichen Verkehrsraum aus ist gegeben, wenn die Anlage von einem beliebigen Standort innerhalb dieses Raumes gesehen und als Werbeanlage erkannt werden kann. Er schließt die öffentliche Verkehrsfläche ein, auch private Parkplätze und private Wege mit öffentlicher Zweckbestimmung. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen in dem hier maßgeblichen Sinne gehören ferner die Flächen, die mit einem naturschutzrechtlichen Betretungsrecht der Allgemeinheit belastet sind (vgl. dazu § 59 BNatSchG).

## 4. Funktionales Merkmal

78 Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes sind nur solche, die der Ankündigung oder der Anpreisung oder als Hinweis auf ein Gewerbe oder auf einen Beruf dienen (**funktionales Merkmal**). Dadurch unterscheiden sie sich etwa von Bemalungen von Häusern oder Verkehrsanlagen, die keine derartige Werbeaussage treffen. Die einzelnen Begriffe lassen sich nicht in jedem Einzelfalle scharf voneinander abgrenzen.



zen; eine scharfe Abgrenzung wäre auch wenig ergebend, weil sich daran keine unterschiedlichen Rechtsfolgen knüpfen lassen. Gleichwohl kann Folgendes gesagt werden:

79 **Ankündigung** ist die Bekanntmachung eines zukünftigen Ereignisses (Ausstellungen, Vorführungen, Versammlungen, Sportwettbewerbe, Sammlungen u. Ä. m.). **Anpreisung** ist die Reklame (Propaganda) für einen wirtschaftlichen, politischen, religiösen oder ideellen Zweck. Sie stellt den Versuch dar, mittels geeigneter Publikationsmittel und Werbemethoden die Meinung anderer zu beeinflussen (Reklame für Waren, Erzeugnisse, Dienstleistungen; Propaganda für politische Parteien; Gottesdienstanzeigen; Begrüßungs- und Verabschiedungsschilder an Ortseingängen von Gemeinden). **Hinweis auf Gewerbe oder auf Beruf** sind Schilder an der Stätte der Gewerbe- oder der Berufsausübung oder auch Schilder, die den Weg zu einer solchen Stätte weisen (Firmenschilder; Schilder für Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten, Ingenieure; Wegweiser zu Gaststätten, Werkstätten, Niederlassungen, Praxen, Büros u. Ä. m.).

### III. Arten (IX 2)

80 § 2 IX 2 führt beispielhaft (insbesondere) einzelne Arten von Werbeanlagen auf (zum Begriff der Großplakatschlagtafel vgl. VGH BW, Urt. v. 14.12.1995 – 5 S 293/94 – 1000; nachgehend BVerwG, Beschl. v. 10.5.1995 – 11 B 29.96 – 0330). Die dort bezeichneten Bilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen (auch mittels Himmelsstrahler und Mega-Light-Boards) und Schaukästen sowie Säulen, Tafeln und Flächen, die für Zettel- und Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmt sind, müssen stets den Anforderungen genügen, die § 2 IX 1 an Werbeanlagen allgemein stellt.

#### Beispiele:

Unter den Voraussetzungen des § 2 IX 1, IX 3 können Werbeanlagen sein: Firmenschilder, Firmennamen, Namensschilder, Markenartikelschilder in der Form von Flach-, Nasen- oder freistehenden Schildern (auch Baustellenschilder mit vorhabenfremden Werbewirkungen; OVG NW, Beschl. v. 28.9.1988 – 11 B 849/88 – 1668), Leuchtschriften, beleuchtete Körper, Leuchtkästen, Leuchtlampenketten, Leuchtschilder, Leuchtfahnen, Himmelsstrahler (OVG NW, Beschl. v. 22.6.1994 – 11 B 1466/94 – 1639; BayVGH, Beschl. v. 18.12.1995 – 14 CS 95.3588 – 1303), Automaten, Litfaß-Säulen, Plakatafeln (sog. Superposter-), Fassadenbemalungen (OVG NW, Urt. v. 18.5.1998 – 11 A 5482/97 – 1599; weißblaue Raute als Hinweis auf bayerisches Bier), Reklameflächen, Nasen- und Flachtransparenz, Preistafeln und Preistransparenzen, Werbegestelle, Werbetürme, Werbefahrten (OVG NW, Urt. v. 24.7.2006 – 10 B 785/06 – 1537), Werbelogo auf einem drehbaren Metallsegl (OVG Berlin, Urt. v. 7.5.1999 – 2 B 2.96 – 1339), Werbevitrinen (OVG NW, Urt. v. 12.12.1996 – 8 S 1725/96 – 0971; Sondernutzung); Werbemasten (OVG NW, Urt. v. 25.6.2003 – 11 A 1986/02 – 1502; Nationalflaggen), elektronisch gesteuerte Blink-, Wechsellicht-, Farbwechsel- und Schwellenschaltungen, Werbedia-Projektionsanlagen (NdsOVG, Beschl. v. 11.1.2000 – 1 L 4588/99 – 1466; NdsOVG, Urt. v. 26.9.2000 – 1 L 906/00 – 1465; OVG NW, Beschl. v. 21.11.2000 – 7 A 5203/00 – 1579), Prismenwendeanlagen (einzelnen Prismen, bei denen die bildhafte Darstellung durch das Verdrehen der einzelnen Prismenprofile erst nach und nach schwindet und sich gleichzeitig ein neues Bild aufbaut), Bauzaunreklamen, Brückenwerbungen, Markisenwerbungen, Attrappen, Besspannungen, Werbefahrten und plastische Darstellungen mit Werbewirkungen.

Nicht jedes Bild, nicht jede Beschriftung und nicht jede Bemalung erfüllt also den Begriff der Werbeanlage. So können namentlich **Graffiti-Bemalungen**, etwa aufsprühte Farbmittel an Wänden zum Zwecke des politischen Protestes, grundsätzlich nicht als Werbeanlagen angesehen werden.

### IV. Fiktive Nicht-Werbeanlagen (IX 3)

#### 1. Allgemeines

81 § 2 IX 3 erklärt einzelne Arten von Werbung (Reklame) ausdrücklich zu **Nicht-Werbeanlagen** im Sinne des Bauordnungsrechtes, selbst wenn sie den Anforderungen des § 1 IX 1 genügen. Nicht vom Bauordnungsrecht erfasst sind überdies die Innenwerbung, die fahrende und fliegende Reklame sowie die akustische Reklame. Sie alle unterfallen deshalb nicht der Bau-, sondern letztlich der allgemeinen Polizeiaufsicht (§§ 1 und 3 PolG).

#### 2. Wahlwerbung (IX 3 Nr. 1)

82 Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit allgemeinen (Parlaments-, Gemeinderats-, Bürgermeister-, Kreistags-)Wahlen oder Abstimmungen (etwa über Bürgerbegehren) angebracht oder aufgestellt werden, sind (nur) während der Dauer des Wahlkampfes – unabhängig von der Größe – keine Werbeanlagen im Sinne der LBO und deshalb in diesem Zeitraum bauordnungsrechtlich unbeachtlich. Sie sind außerhalb des Wahlkampfes nach wie vor Werbeanlagen im Sinne der LBO. Als **Beginn des Wahlkampfes** können im Allgemeinen etwa drei Monate vor der Wahl angenommen werden (OVG Berlin, Beschl. v. 7.1.2002 – 2 SN 30.01 – 1336; bis zu zwei Monate; OVG Berlin, Beschl. v. 11.6.2002 – 2 S 20.02 – 1333; heiße Phase des Wahlkampfes).

#### 3. (Zettel- und Bogen-)Anschläge (IX 3 Nr. 2)

83 Werbung in der Form von bloßen (Zettel- oder Bogen-)Anschlägen sind keine Werbeanlagen. Dazu gehören alle **flächigen Werbemittel** textlichen oder bildnerischen Inhaltes, die nach ihrer Beschaffenheit zur Befestigung an anderen Gegenständen (z. B. Tafeln, Flächen, Säulen) geeignet und dafür auch bestimmt sind. Sie können auch auf eine gewisse Dauer angelegt sein (VGH BW, Urt. v. 20.6.1994 – 3 S 1931/93 – 1027). Damit ist namentlich das sog. **wilde Plakatieren** aus dem sachlichen Anwendungsreich der LBO herausgenommen und der Bauaufsicht entzogen; es unterfällt letztlich der Aufsicht der allgemeinen Polizeibehörden.

#### 4. Vorhabenbezogene Baustellenwerbung (IX 3 Nr. 3)

84 Werbeanlagen an Baustellen, soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen, sind keine Werbeanlagen im Sinne der LBO (vorhabenbezogene Baustellenwerbung). Erforderlich hierfür ist, dass die Baustellenwerbung sich im unmittelbaren räumlichen Bereich der Baustelle befindet („an der Baustelle“) und sie sich auf das zu errichtende oder zu ändernde Vorhaben bezieht, für das die Baustelle eingerichtet worden ist. Der Gesetzgeber trägt mit dieser Regelung dem Umstand Rechnung, dass bei Werbeanlagen an Baustellen, die sich auf das Bauvorhaben beziehen und damit nur vorübergehend angebracht werden, kein Bedürfnis für bauordnungsrechtliche Anforderungen gegeben ist (LT-Drucks. 11/5337, S. 7). Vorhabenbezogene Werbeanlagen werden nach Beendigung der Baustelle wieder zu Werbeanlagen im Sinne der LBO.

#### 5. Lichtwerbung an Säulen, Tafeln, Flächen (IX 3 Nr. 4)

85 Lichtwerbungen (Leuchtreklame) an allgemein dafür baurechtlich genehmigten Säulen (Litfaß-Säulen), Tafeln (Plakat- und Reklametafeln; Super-Poster) und Flächen (Werbeflächen; Schaukästen) sind keine Werbeanlagen im Sinne der LBO.



Die wesentlichen auf bauliche Anlagen anwendbaren Anforderungen, welche die technischen Merkmale eines Produktes beeinflussen können, sind in Form von einzelnen Vorgaben: mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungssicherheit, Schallschutz, Energieeinsparung und Wärmeschutz (vgl. ergänzend dazu § 3 II). Diese sechs wesentlichen Anforderungen werden im Anhang I BauPR/EWG näher erläutert. Auf der Basis der BauPR/EWG sind **sechs Grundlegendokumente** (zu jeder wesentlichen Anforderung) erstellt, welche die wesentlichen Anforderungen an Bauprodukte konkretisieren und der Erarbeitung technischer Spezifikationen (Normen und europäische technische Zulassungen; Art. 4 I BauPR/EWG) dienen. Der Zweck der sechs Grundlegendokumente besteht darin, die Verbindung zwischen den wesentlichen Anforderungen an bauliche Anlagen und den produktbezogenen Mandaten herzustellen, welche die Europäische Kommission den Europäischen Normenorganisationen (CEN/CENELEC) für die Erstellung harmonisierter Normen und der Europäischen Organisation für technische Zulassungen (EOTA) für die Erarbeitung von Leitlinien für die europäische technische Zulassung erteilt (vgl. Art. 3 III BauPR/EWG).

## II. Sammelbegriff

### 1. Allgemeines

Der Begriff des Bauproduktes im Sinne der BauPR/EWG, des BauPG und der LBO ist ein Sammelbegriff, der sowohl Baustoffe als auch Bauteile einschließt und der auch alle Anlagen umfasst, die für einen dauerhaften Einbau in bauliche Anlagen (Anlagen des Hoch- und Tiefbaues) hergestellt werden und als solche auf den Markt kommen (sog. **Einbau-Anlagen**; § 2 X Nr. 1). Er erfasst außerdem Anlagen, die aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigt und die mit dem Ziel hergestellt werden, mit dem Erdboden verbunden zu werden; als Beispiele werden hierfür Fertighäuser, Fertiggerägen und Silos genannt (sog. **zweckgebundene vorgefertigte Anlagen**; § 2 X Nr. 2). Eine Sonderform eines Bauproduktes ist der **Bausatz** (kit). Er besteht aus mehreren „Komponenten“, die als Paket zusammen mit einer gemeinsamen CE-Kennzeichnung auf den Markt gebracht werden oder auf der Baustelle zu einem System zusammengefügt und in ein Bauwerk eingebaut werden.

### 2. Baustoffe

#### a) Arten

Der Begriff des Baustoffes ist gleichfalls eine Sammelbezeichnung für Stoffe zur Fertigung von Bauteilen und von baulichen Anlagen. Nach der Art des Grundstoffes unterscheidet man metallische und nichtmetallisch-anorganische Baustoffe sowie organische Baustoffe, nach der Dichte Leicht-Baustoffe und schwere Baustoffe, nach dem inneren Aufbau einphasige (homogene) Baustoffe und mehrphasige (inhomogene) Verbund-Baustoffe.

#### b) Brandverhalten

Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in **nichtbrennbare, schwerentflammbare und normalentflammbare Baustoffe** (§ 26 I Halbs. 1). Die Unterscheidung ist im neuen Brandschutzkonzept von Bedeutung. Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe),

### 6. Schaufensterauslagen (IX 3 Nr. 5)

**86** Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und in Schaukästen (Glasvitrinen) sind keine Werbeanlagen im Sinne der LBO. Auslagen sind Verkaufsgegenstände. Dekorationen dienen der Ausschmückung eines Fensters oder eines Kastens; sie sollen die ausgestellten Gegenstände für den Beschauer gefälliger machen und sein Augenmerk anziehen (zur Abgrenzung der Auslagen bzw. Dekorationen von der Werbeanlage vgl. NdsOVG, Beschl. v. 10.6.1986 – 1 B 43/86 – 1499). Von dieser Regelung werden Beschriftungen, Bemalungen, Spannbänder, Zettel- und Bogenanschlüsse sowie Sinnbilder und Zeichnungen u. Ä. m., die auf den Glasflächen der Fenster und Schaukästen angebracht werden, nicht erfasst. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Werbung auf den Glasflächen außen oder innen angebracht ist. Deshalb ist z. B. ein hinter der Fensterscheibe angebrachter Werbeträger mit wechselnden Beschriftungen schon eine Werbeanlage; er ist weder Auslage noch Dekoration (VGH BW, Beschl. v. 17.9.1990 – 3 S 1441/90 – 1094). Werden Schaufenster mit Plakaten oder Folien beklebt, dann ändert sich damit die Zweckbestimmung der Glasfläche, die ja ursprünglich den Blick auf Auslagen und Dekorationen gewährt hatte; das Schaufenster ist dann eine Plakatanlagenfläche und damit Werbeanlage i. S. d. § 2 IX 1 (VGH BW, Urt. v. 20.6.1994 – 3 S 1931/93 – 1027).

### 7. Verkaufsstellen für Zeitungen und Zeitschriften (IX 3 Nr. 6)

**87** Werbemittel (etwa bloße Plakate) an Verkaufsstellen für Zeitungen und für Zeitschriften sind für sich genommen keine Werbeanlagen im Sinne der LBO. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung fällt darunter nicht nur die Zeitungs- und die Zeitschriftenwerbung an Kiosken (Verkaufsständen; Verkaufshäuschen), sondern auch an Läden oder an Geschäften, die ihrer Größe nach etwa einem Kiosk entsprechen und vorwiegend Zeitungen und Zeitschriften verkaufen. An solchen Verkaufsstellen ist nur die Werbung für Zeitungen und für Zeitschriften vom Anwendungsbereich der LBO freigestellt, nicht auch die Werbung für andere Produkte und Gegenstände.

### 1) Absatz 10: Bauprodukt

#### I. Allgemeines

**88** Bauprodukte unterliegen uneingeschränkt dem sachlichen Anwendungsbereich der LBO (§ 1 I 1; vgl. ergänzend § 3 II, V und die §§ 17 ff.). Der **Rechtsbegriff des Bauproduktes** ist Tatbestandsmerkmal des Begriffes der baulichen Anlage (vgl. § 2 I 1). Er deckt sich mit § 2 BauPG und Art. 1 II BauPR/EWG nebst Protokoll-Erklärung und ist damit europäisch- und landesrechtlich einheitlich. Bauprodukte haben Hilfsfunktion im Hinblick auf bauliche Anlagen. Mit ihnen müssen bauliche Anlagen errichtet, geändert und instandgehalten werden können, die (als Ganzes und in ihren Teilen) unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und hierbei die nachfolgend genannten wesentlichen Anforderungen erfüllen, sofern für die baulichen Anlagen Regelungen gelten, die entsprechende Anforderungen enthalten. Diese Anforderungen müssen bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlichen angemessenen Zeitraum erfüllt werden (Art. 3 I BauPR/EWG). Die wesentlichen auf bauliche Anlagen anwendbaren Anforderungen, welche die technischen Merkmale eines Bauproduktes beeinflussen können, sind in Form von einzelnen Vorgaben im Anhang I BauPR/EWG aufgeführt (Art. 3 I BauPR/EWG).